

Proponente:

RTM service Srl – Via C. Cavour 1, 21018 - Sesto Calende (VA)



Variante al Piano di Governo del Territorio “AR05 Ambito ex Sempione legnami lotto B” Valutazione Ambientale Strategica

DOCUMENTO DI SCOPING



GRAIA Srl
Via Repubblica, 1
21020 Varano Borghi (VA)
Italia
email: info@graia.eu
PEC: graia@pec.it

CODICE ELABORATO	LIV. PROG.	NOME ELABORATO	FORMATO	SCALA
DS-01	-	Documento di scoping	A4	-

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	Prima emissione	16/06/2022	Dott.ssa F. Marin	Dott.ssa C. Luviè	Ing. M. Sartorelli
01					
02					
03					

Indice

1	Premessa	4
2	Quadro di riferimento normativo.....	5
2.1.1	Percorso metodologico.....	6
2.1.2	Il Rapporto Ambientale.....	7
3	Ambito di rigenerazione AR05.....	9
4	Inquadramento territoriale	12
5	La pianificazione e la programmazione vigente	13
5.1	Il PTR della Regione Lombardia.....	13
5.2	Il PTPR della Regione Lombardia	13
5.3	Il PTCP della Provincia di Varese.....	15
5.4	Il PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino	18
5.5	Il PIF stralcio del comune di Vergiate	19
5.6	Il PGT del Comune di Vergiate	20
6	Verifica dell'interferenza con Siti Natura 2000	23
7	Quadro ambientale	25
7.1	Qualità dell'aria	25
7.2	Suolo e sottosuolo	26
7.3	Ambiente idrico	29
7.4	Biodiversità, reti ecologiche e aree protette.....	30
7.5	Settore infrastrutturale	32
7.6	Rumore e Vibrazioni	34
8	Conclusioni	35

1 Premessa

La RTM Service Srl è promotrice di un intervento di rigenerazione urbana in corrispondenza di un'area situata in via Sempione n. 77 in comune di Vergiate, di cui detiene la proprietà, riconosciuta come ambito AR5 "ex Sempione Legnami – lotto B" con D.C.C. n. 26 del 29/06/2021 e già oggetto di convenzione urbanistica (Atto a rogito Notaio Graffeo Antonella del 10/06/2020 repertorio n. 5302 – Atto integrativo e modificato a rogito Notaio Graffeo Antonella del 26/05/2021 repertorio n. 6034).

L'area di intervento è delimitata dalla S.S. del Sempione lungo il confine orientale, a sud dall'autostrada A8 dei Laghi, a ovest dall'area boscata interclusa tra i sedimi stradali, infine a nord dalla rotatoria tra la S.S. 33 e la S.P. 18. Attualmente l'area è interessata dalla presenza di edifici che furono sede di attività artigianale-produttiva, ormai dismessi da diversi anni. L'ambito di rigenerazione è stato individuato con l'intento di garantire una riorganizzazione del comparto destinando l'area ad un uso commerciale, con l'obiettivo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente (come indicato nella D.C.C. n. 7 del 16/02/2021, adempimenti comunali alla L.R. 18/2019).

La proposta progettuale individua un'area di intervento di estensione maggiore rispetto a quella definita dall'ambito AR5; per tale motivo i proponenti presentano un'istanza di variante al vigente Piano di Governo di Territorio del comune di Vergiate (approvato con D.C.C. n. 22 del 20/06/2014) al fine di ampliare il perimetro dell'ambito di rigenerazione AR5 "ex Sempione Legnami – lotto B", procedura che deve essere accompagnata dall'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 ss.mm.ii. e della normativa regionale di riferimento.

La presente relazione costituisce il Documento di scoping, ossia il primo degli elaborati da predisporre nell'ambito della procedura di VAS come indicato al punto 6.4 dell'allegato 1a alla D.G.R. 10 novembre 2010 n. 761 e dell'allegato 1u alla D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836, con lo scopo di:

- descrivere l'approccio metodologico scelto e le tappe procedurali fondamentali del percorso valutativo;
- individuare i soggetti coinvolti nella procedura di VAS;
- definire l'ambito d'influenza della variante all'ambito di rigenerazione;
- identificare la tipologia e il grado di approfondimento delle informazioni che saranno indagate nel corso dell'analisi ambientale, condotta in una fase successiva.

In questa fase procedurale, sono stati predisposti e messi a disposizione studi preliminari di approfondimento delle componenti, che in base agli obiettivi perseguiti, saranno interessate dalla Variante.

In particolare, si è proceduto alla redazione di uno studio integrativo che prende in esame gli aspetti della componente bosco che riguarda l'ambito interessato, focalizzando l'attenzione sia sull'aspetto dei caratteri che connotano l'ambito boschivo, al fine di mettere a disposizione, fin da questa prima fase, gli approfondimenti necessari, per prendere in esame nella fase successiva la proposta di pianificazione.

Analogamente si è proceduto con l'altra componente sensibile, l'aspetto geomorfologico, che riguarda sia la parte di ambito interessato dalle trasformazioni del bosco per lasciare spazio agli insediamenti, sia l'aspetto più generale della modellazione del versante volto a garantire una sistemazione adeguata per l'intervento.

Infine, è stata redatta una relazione di compatibilità viabilistica, al fine di eseguire una valutazione relativa al traffico veicolare potenzialmente indotto dalle previsioni in variante al PGT.

2 Quadro di riferimento normativo

La Regione Lombardia con l'emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 ha definito le norme che disciplinano il governo del territorio regionale e le modalità di esercizio delle competenze di enti locali e Regione. Con tale legge si è stabilito che il governo del territorio deve essere attuato attraverso una pluralità di piani riferiti a diverse scale geografiche, tra loro coordinati, e che questi si uniformino al criterio della sostenibilità, ossia che sia garantita un'uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.

La Legge Regionale 12/2005, anticipando la normativa nazionale, ha previsto inoltre che, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, si provveda alla valutazione ambientale degli effetti sull'ambiente derivati dall'attuazione di piani e programmi.

Con le successive Deliberazione di Consiglio e di Giunta Regionale sono state definite le fasi metodologiche e procedurali inerenti alla Valutazione Ambientale Strategica: D.G.R. del 10 novembre 2010 n. 761 "Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi", la D.G.R. del 22 dicembre 2011 n. 2789 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - Criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione ambientale (VAS) Valutazione di Incidenza (VIC) - Verifica di assoggettabilità a VIA negli accordi di programma a valenza territoriale", la D.G.R. 25 luglio 2012 n. 3836 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole".

La normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica a livello comunitario è rappresentata dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, la quale si pone "l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile". La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita dall'Italia con l'emanazione del Decreto Legislativo n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.

Sono state apportate recentemente delle modifiche al D.Lgs. 152 del 2006 relative alla disciplina concernente la VAS con l'approvazione delle recenti norme:

- **Legge n. 108 del 29 luglio 2021** (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure) che, al Capo IV Valutazione Ambientale Strategica, art. 28 del DL 77 del 2021, apporta alcune modifiche agli artt. 12, 13, 14, 18 del d.lgs. 152 del 2006;
- **Legge n. 233 del 29 dicembre 2021** (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 novembre 2021, n. 152, recante disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose) che ha introdotto modifiche significative agli artt. 12, 13, 14, 15 del d.lgs. 152 del 2006 che **impattano anche sui tempi della procedura di VAS**.

Questo ha portato le seguenti novità nella procedura di VAS:

- **Fase preliminare (scoping)**
 - durante la **fase di consultazione preliminare** di VAS (scoping) è previsto un tempo di **30 giorni per l'invio dei contributi** (art. 13, c. 1 del d.lgs. n. 152 del 2006);
 - a partire dal 7 novembre 2021, la **durata della fase di scoping**, di cui all'art. 13, c. 2 del d.lgs. n. 152 del 2006, **si riduce da 90 a 45 giorni** (salvo diversa comunicazione dell'Autorità competente per la VAS).
- **Fase di consultazione pubblica**
 - Sono definiti, come seguono, i **contenuti dell'Avviso al pubblico** della consultazione pubblica (art. 14, c. 1 del d.lgs. n. 152 del 2006):

- la denominazione del piano o del programma proposto, il proponente, l'autorità procedente;
 - la data dell'avvenuta presentazione **dell'istanza di VAS** e l'eventuale consultazione transfrontaliera;
 - una breve **descrizione del piano e del programma** e dei suoi **possibili effetti ambientali**;
 - l'indirizzo web e le modalità per la consultazione;
 - i termini e le specifiche **modalità per la partecipazione del pubblico**;
 - l'eventuale necessità della **valutazione di incidenza**;
 - la **durata della consultazione del Piano/Programma e del Rapporto Ambientale**, di cui all'art. 14, c. 2 del d.lgs. n. 152 del 2006, si **riduce da 60 a 45 giorni**;
 - **il termine per l'espressione del parere motivato**, di cui all'art. 15, c. 1 del d.lgs. n. 152 del 2006, **si riduce da 90 a 45 giorni** dalla scadenza delle consultazioni.
- **Fase di monitoraggio**
 - L'Autorità procedente deve trasmettere i **risultati del monitoraggio ambientale**, nonché le eventuali misure correttive adottate, all'**Autorità competente** che **deve esprimersi entro 30 giorni** e verificare lo stato di attuazione del piano o programma, gli effetti prodotti e il contributo del medesimo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle Strategie di Sviluppo Sostenibile nazionale e regionale (art. 18, cc. 2 bis - 3 bis del d.lgs. n. 152 del 2006).

2.1.1 Percorso metodologico

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica, integrato al processo di elaborazione di un Piano o Programma (P/P), prevede le seguenti fasi:

1. l'avvio del procedimento di approvazione del P/P e della relativa valutazione ambientale VAS da parte dell'Autorità Procedente;
2. la consultazione per la definizione dei contenuti del P/P e del Rapporto Ambientale sulla base di un Documento di scoping o Rapporto Preliminare;
3. la redazione del Rapporto Ambientale contenente anche lo Studio d'incidenza (se necessario), la Sintesi non tecnica e le misure per il monitoraggio;
4. la messa a disposizione del P/P e del Rapporto Ambientale per la raccolta di pareri e osservazioni;
5. l'espressione di un parere motivato da parte dell'autorità competente per la VAS;
6. l'elaborazione di una dichiarazione di sintesi da parte dell'autorità procedente per informare sulla decisione, da allegare al provvedimento di approvazione del Piano o Programma;
7. il monitoraggio ambientale del P/P durante la sua attuazione.

Le tappe procedurali definite dalla normativa vigente rappresentano il riferimento assunto dal Comune di Vergiate per delineare lo schema metodologico da adottare nel corso procedimento amministrativo di VAS. In questo caso il percorso metodologico è quello di variante all'ambito di rigenerazione "AR5" ex Sempione Legnami – lotto B.

Nell'ambito **delle fasi di preparazione e orientamento** del procedimento saranno predisposti e pubblicati gli avvisi informativi circa l'avvio del procedimento e la possibilità da parte di qualsiasi cittadino o soggetto portatore di interessi di presentare le proprie osservazioni entro 45 giorni dalla pubblicazione dell'avviso. Nel corso della **fase di elaborazione e redazione** si provvederà alla stesura dei documenti inerenti alla procedura di valutazione, partendo dall'approfondimento e aggiornamento delle conoscenze dello stato attuale che contraddistingue l'ambiente in corrispondenza del territorio comunale, e al mantenimento di un costante flusso di informazioni tra gli attori coinvolti nell'elaborazione della variante e della valutazione ambientale. Nel corso delle fasi **di approvazione, attuazione e gestione** si procederà nell'espletamento di tutte le azioni previste dalla procedura dettata dalla normativa fino alla effettiva attuazione delle previsioni di variante.

Per quanto concerne il processo partecipato verranno organizzate due conferenze di valutazione:

- la **prima di avvio del confronto** da svolgersi alla conclusione della fase di orientamento, finalizzata ad instaurare il primo contatto comunicativo, propedeutico alle fasi successive, con gli attori presenti sul territorio e competenti in materia ambientale e avente come oggetto di discussione gli orientamenti strategici iniziali della variante e i valori, le pressioni e le criticità ambientali nonché lo schema operativo delineato per la valutazione ambientale;
- la **seconda di valutazione della proposta di variante** di Piano e del Rapporto Ambientale al termine della fase di elaborazione e redazione, in cui viene presentato il progetto di variante e la valutazione degli effetti sull'ambiente delle azioni individuate al fine di conseguire gli obiettivi di sviluppo, nonché le modalità del monitoraggio previsto nell'ambito della fase di gestione.

Il Comune di Vergiate, al fine di raggiungere il numero più ampio dei cittadini possibile, pubblicherà le principali tappe procedurali mediante pubblicazione su sito web istituzionale (<https://www.comune.vergiate.va.it/>).

Le autorità competenti, invece, vengono direttamente contattate e informate nel corso del procedimento, secondo due modalità:

- mediante le convocazioni ufficiali inerenti alle conferenze in programma;
- in caso di necessità mediante l'avvio, nel corso della fase di elaborazione e redazione, di tavoli di confronto aventi lo scopo di presentare taluni aspetti all'interlocutore direttamente interessato e, nel pieno dialogo, concordare i termini pianificatori da assumere negli elaborati proposti in sede di conferenza di valutazione.

2.1.2 Il Rapporto Ambientale

Nel corso della fase di elaborazione e redazione della procedura di VAS si provvederà alla stesura del Rapporto Ambientale, in cui si effettuerà un'analisi degli effetti della proposta di variante sull'ambiente, sulla base delle informazioni inerenti allo stato attuale dei diversi comparti ambientali. L'analisi ambientale e territoriale sarà condotta a partire dall'aggiornamento delle informazioni contenute nei documenti di VAS redatti nell'ambito della procedura che ha portato all'approvazione del PGT vigente e avvalendosi di altre fonti informative disponibili.

Il Rapporto Ambientale si comporrà delle seguenti sezioni:

- illustrazione dei contenuti della proposta di variante all'ambito di rigenerazione AR5;
- analisi della compatibilità degli obiettivi della proposta di variante con piani e programmi vigenti sul territorio di ordine superiore, quali il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia, il Piano Territoriale Regionale della Lombardia, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese e il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
- analisi della coerenza della proposta di variante con gli obiettivi e le azioni individuate nel PGT vigente;
- caratterizzazione dello stato attuale delle componenti ambientali in corrispondenza del territorio comunale, ipotesi in merito all'evoluzione dell'ambiente in assenza del progetto, approfondimenti conoscitivi inerenti all'area direttamente interessata dalle previsioni;
- stima dei possibili effetti significativi generati sull'ambiente con riferimento alle seguenti componenti: suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, atmosfera, fattori climatici, flora e fauna, biodiversità, popolazione interessata e salute umana, beni materiali, patrimonio culturale (architettonico e archeologico), paesaggio; valutazione degli effetti cumulativi e delle interazioni tra effetti;
- valutazione delle alternative individuate e motivazione delle scelte effettuate;
- individuazione delle idonee misure finalizzate ad impedire, ridurre o compensare nel miglior modo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sulle componenti ambientali connessi all'attuazione della proposta di variante;

	Variante al PGT - "AR05 Ambito ex Sempione legnami lotto B" Valutazione Ambientale Strategica	DS-01	pag. 8
			Giugno 2022

- definizione delle modalità del monitoraggio e degli indicatori che saranno impiegati nella verifica degli effetti della realizzazione della proposta di variante.

Nel corso della fase di elaborazione e redazione del Rapporto Ambientale si provvederà, inoltre, all'individuazione delle interferenze generate da obiettivi e azioni di Piano sugli elementi ambientali presenti nelle aree di rilevanza ambientale eventualmente riscontrate, predisponendo all'occorrenza relativo modulo di assoggettabilità a Procedimento VInCA.

Il Rapporto Ambientale sarà corredato della Sintesi non tecnica, ossia di una relazione che illustrerà con un linguaggio non tecnico gli esiti delle analisi condotte, in modo tale che possa essere diffusa e compresa anche da un vasto pubblico.

Finalità della prima conferenza di valutazione è, anche, quella di raccogliere dagli attori intervenuti indicazioni in merito all'esistenza di altri studi o rapporti inerenti ai fattori e le componenti ambientali di potenziale interesse.

3 Ambito di rigenerazione AR05

L'area di interesse è localizzata ad ovest del tracciato della Strada Statale n. 33 del Sempione in comune di Vergiate (VA), nel tratto compreso tra la rotonda esistente all'intersezione con la SP18 e, più a sud, con quella che disimpegna la strada del Sempione con le vie Dante Alighieri e Treves. La proposta progettuale finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area prevede una destinazione di tipo commerciale e comporta l'interessamento di una superficie maggiore rispetto a quella inclusa nel perimetro dell'ambito AR5, approvato con D.C.C. n. 26 del 29/06/2021, implicando per l'attuazione una preliminare procedura di variante al PGT del comune (Figura 3-1).



Figura 3-1. Perimetro dell'ambito AR5 vigente e proposto in variante al PGT.

Con Deliberazione CC del 16/02/2021 n. 7 il Comune di Vergiate ha inteso proporre la promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 e 8 bis della L.R. 12/2005, in forza di quanto disposto dalla Legge regionale 26 novembre 2019 n. 18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente."

Con successiva deliberazione CC del 29/06/2021 n. 26, integrativa della delibera CC del 16/02/2021n. 7, l'area, su cui insiste il complesso immobiliare dismesso, è stata individuata tra gli ambiti di rigenerazione urbana, unitamente ad altre, e sono stati definiti gli indirizzi per il recupero di tale complesso. Si riporta di seguito un estratto della deliberazione.

- Ambito di rigenerazione contrassegnato dalla sigla "AR5" – Via Sempione - di proprietà R.T.M. SERVICE S.R.L.** La Società RTM SERVICE S.R.L. è proprietaria di un'area in via Sempione n. 77 già oggetto di convenzione urbanistica sopra menzionata (Lotto "B"). Gli interventi che verranno proposti nel presente ambito della rigenerazione dovranno garantire la riorganizzazione del comparto, composto da più fabbricati posizionati in maniera casuale. Ai medesimi interventi si applicano, in via generale e per quanto riconducibili, le prescrizioni del corpo normativo del PGT vigente ivi ricadenti, con eventuale ricorso al permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla l. 11 settembre 2020, n. 120 – ove sussistano i presupposti e limitatamente alle destinazioni d'uso - fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

L'intervento di riqualificazione dell'area si inserisce in un quadro più ampio di rigenerazione urbana che ha interessato anche gli insediamenti posti sul lato opposto della strada statale; il coordinamento tra i due interventi è definito anche attraverso una convenzione, tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà, persegue l'obiettivo di un complessivo miglioramento dell'asse del Sempione, sia in termini di riqualificazione funzionale, con l'insediamento di attività coerenti ed integrative del sistema commerciale dell'asse del Sempione, sia in termini più generali di implementazione dei servizi e di migliore accessibilità degli insediamenti, ed integrazione con il tessuto urbano.

Questi obiettivi strategici per la rigenerazione del tessuto urbano e del sistema delle attività economiche che lo qualificano, passano attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia e prima ancora urbanistica dell'attuale complesso insediativo.

La riqualificazione dell'insediamento, ha come finalità la creazione di un accesso più sicuro ed efficiente, un'adeguata dotazione di aree di sosta commisurato alle funzioni che si andranno ad insediare, ed una diversa configurazione del complesso edilizio, con la creazione di un nuovo edificio, in sostituzione degli esistenti, più confacente alle funzioni da insediare, meglio inserito nel lotto rispetto ai servizi correlati (viabilità interna, aree di sosta, aree a verde) e di migliore aspetto sotto il profilo paesaggistico.

La diversa organizzazione del complesso e la riqualificazione edilizia comportano una revisione della forma del comparto, con una conseguente revisione dello strumento urbanistico, finalizzata a rettificare il perimetro del lotto, per renderlo più funzionale al progetto di riqualificazione, mantenendo però inalterata la superficie dell'area che il PGT individua come ambito edificato a destinazione urbana.

La Variante urbanistica non prevede pertanto l'estensione dell'area insediativa, ma promuove una rettifica del comparto, modificando l'attuale forma trapezoidale secondo una conformazione più regolare di matrice rettangolare (Figura 3-1).

	Variante al PGT - "AR05 Ambito ex Sempione legnami lotto B" Valutazione Ambientale Strategica	DS-01	pag. 11
			Giugno 2022

La modifica del perimetro, mantenendo invariata la superficie che il PGT riconosce quale area urbana afferente all'insediamento, porterebbe ad una compensazione delle aree lungo il confine occidentale del comparto, con una riduzione della zona boscata a nord e la contestuale restituzione di aree a verde nella fascia sud.

La Variante urbanistica è peraltro finalizzata ad ampliare tra le destinazioni ammesse le funzioni commerciali relative alla Media Struttura di Vendita, consentendo anche in questa zona l'insediamento di MSV fino ad un massimo di 1.500 mq. di vendita. Superando pertanto le limitazioni sia di tipologia di vendita che di superficie che il PGT prevede, consentendo l'insediamento di MSV fino a 1500 mq. di sup. di vendita lungo l'asse del Sempione, al confine con l'area interessata.

Il tema della modifica della destinazione d'uso volto a consentire l'insediamento di MSV è già stato trattato nelle deliberazioni assunte dal C.C. relative alla rigenerazione urbana, e la convenzione stipulata in merito agli interventi di rigenerazione ammessi negli ambiti AR 5 (lotto A e lotto B) ha previsto l'insediamento di MSV. La Variante andrebbe quindi a recepire tali indicazioni ed a perfezionarle in riferimento alla disciplina del PGT.

Il lotto di proprietà del proponente e interessato dal progetto edificatorio ha una superficie di circa 14.050 m² totali ed è classificato per circa 9.535 m² a destinazione produttiva oltre a una superficie non edificabile avente estensione di circa 4.517 m². Parte della proprietà possiede le caratteristiche di bosco ai sensi del D. Lgs. n.34/2018, Testo Unico in materia di foreste e filiere forestali; risulta quindi tutelata dall'articolo 142 del D. Lgs. n.42/2004.

Attualmente l'area è interessata dalla presenza di fabbricati e tettoie ad uso ufficio e magazzino. Il progetto prevede la realizzazione di un intervento di carattere commerciale, con la localizzazione di 3 medie strutture commerciali oltre ad una autonoma, per complessivi 2.200 m² di superficie di vendita, di cui 700 afferenti al settore alimentare ed i restanti 1.500 afferenti al settore non alimentare. A queste di aggiunge anche uno spazio destinato ad attività di somministrazione, con SLP di circa 200 m².

Nel medesimo tratto stradale, sul lato opposto rispetto all'area considerata dal presente studio, è presente un'area commerciale di recente realizzazione, ricadente nell'ambito di rigenerazione AR 4.

Lungo il margine meridionale dell'insediamento, la riqualificazione del comparto, comporta peraltro una revisione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco del Ticino, che risulta ad oggi in fase di approvazione definitiva. Il piano stralcio del PIF dell'Ente Parco, individua una piccola porzione di area boscata all'interno del comparto a destinazione produttiva, classificato quale ambito urbano dal PGT e riconosciuto quale area di pertinenza dell'insediamento esistente. Questa porzione di area boscata, che ricade nel tessuto urbano consolidato, è stata classificata nel PIF quale bosco non trasformabile. La modifica del perimetro, finalizzata a conseguire una migliore sistemazione dell'ambito interessato dall'intervento di rigenerazione urbana, comporta peraltro la necessità di rivedere le possibilità di trasformazione anche del triangolo a nord (volto alla regolarizzazione della forma del lotto) che finirebbe per essere incluso nell'area urbana, e compensato dalla restituzione di aree a verde sul lato opposto, aree che potrebbero essere opportunamente interessate da un intervento di ricostruzione della fascia boscata.

L'area boscata presente in questa zona risulta delimitata dal sistema insediativo, che si è sviluppato lungo il Sempione, e dall'infrastruttura autostradale che ha interrotto la continuità con gli areali del sistema boschivo che si estendono lungo il corso del fiume Ticino.

Quest'area a bosco costituisce la copertura di un rilievo che si incunea nell'abitato. La Variante urbanistica e quella correlata che interessa il Piano di Indirizzo Forestale prevedono una limitata trasformazione ai fini insediativi del margine occidentale dell'area boscata, anche se è opportuno rilevare che l'intervento comporterà la modellazione del rilievo ai margini del complesso edilizio, finalizzato a conseguire la stabilità, sotto il profilo idrogeologico del versante, con una conseguente sistemazione delle aree a bosco interessate dall'intervento nella fase realizzativa.

La Figura 3-1 riporta, quale prima approssimazione, la modifica del perimetro del comparto, che verrà definita con maggiore dettaglio negli elaborati della proposta di Variante urbanistica che sarà allegata al rapporto ambientale per le verifiche relative alla Valutazione Ambientale Strategica in fase di conferenza finale.

4 Inquadramento territoriale

Il Comune di Vergiate si colloca nella parte orientale della Provincia di Varese sulle colline moreniche dello Strona ad est rispetto il corso del Fiume Ticino, i suoi confini amministrativi comprendono le sponde meridionali del Lago di Comabbio, in corrispondenza della frazione di Corgeno. Oltre a quest'ultima e al capoluogo, sul territorio comunale ricadono altre tre frazioni (Cimbro, Cuirone e Sesona). Confina, procedendo da nord e in senso orario con Varano Borghi, Casale Litta, Mornago, Arsago, Somma Lombardo, Golasecca, Sesto Calende e Mercallo.

La porzione meridionale del comune è attraversata dal tracciato dell'Autostrada A8 dei Laghi e dal sedime ferroviario delle Ferrovie dello Stato. Altre importanti direttrici di traffico sono la SS 33 del Sempione, la SS 629 che si snoda in direzione nord tra i Laghi di Monate e Comabbio, la SP 18 in direzione Varano Borghi e SP 17 in direzione Mornago.

Lungo la Statale del Sempione si concentrano numerosi insediamenti commerciali e risulta in continuo sviluppo il settore dei servizi. L'area oggetto di rigenerazione urbana AR5 è situata a sud-ovest rispetto il centro cittadino, lungo la SS 33 del Sempione, confina con il Parco del Ticino lungo il margine ovest e con quello autostradale lungo il confine meridionale.



Figura 4-1. Localizzazione dell'ambito di rigenerazione AR5.

5 La pianificazione e la programmazione vigente

5.1 Il PTR della Regione Lombardia

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

Il PTR indica i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale; individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale; definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio; indica puntuali rimandi agli indirizzi e alla disciplina in materia di paesaggio, cui è dedicata la sezione Piano Paesaggistico; costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia; identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d'Area Regionali.

I tre principali macro-obiettivi del PTR:

- **rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;**
- **riequilibrare il territorio lombardo;**
- **proteggere e valorizzare le risorse della regione sono stati poi declinati in 24 obiettivi strategici.**

Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero con il Documento Strategico Annuale. L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con D.C.R. n. 64 del 10 luglio 2018 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 30 del 28 luglio 2018), in allegato al Programma regionale di Sviluppo (PRS) della XI legislatura. Con D.G.R. 1882 del 9 luglio 2019 è stato, inoltre, approvato un adeguamento del PTR ai sensi dell'art. 22, c. 1 bis della L.R. n.12 del 2005.

L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con D.C.R. n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021), in allegato alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (NADEFR 2021).

Il **Comune di Vergiate**, in cui ricade l'area oggetto d'intervento, è individuato dal PTR come appartenente ai **Sistema Territoriale Metropolitano** (area ovest), al **Sistema Territoriale Pedemontano** e di **quello dei laghi**. In quest'area si ha, quindi, una forte interconnessione tra più Sistemi Territoriali. Ciascuno dei territori presenti nel Sistema Pedemontano appartengono anche ad uno o più degli altri sistemi presenti.

Inoltre si sottolinea come in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005, il PTR assuma la natura e gli effetti di piano territoriale paesaggistico, in linea con la "Convenzione Europea del paesaggio" e con il D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente dal 2001, perfezionandone e adeguandone i contenuti descrittivi e normativi e confermando l'impianto generale e le finalità di tutela. Sezione specifica e fondamentale del PTR è, quindi, il Piano Paesaggistico Regionale, che mantiene una sua unitarietà e specificità.

È, attualmente, in corso un processo di revisione del PTR comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio giunto all'adozione dei relativi documenti con D.C.R. 2137 del 2 dicembre 2021.

5.2 Il PTPR della Regione Lombardia

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia è stato approvato con D.G.R. del 6 marzo 2001, n. VII/197 ed ha duplice funzione di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio lombardo, costituito dall'insieme di atti a specifica valenza paesistica e di strumento di disciplina paesistica del territorio.

Tale Piano è stato integrato ed aggiornato dal Piano Territoriale Regionale (PTR), che ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene, quindi, sezione specifica del PTR mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

Le nuove misure d'indirizzo e di prescrittività paesaggistica sono state infatti sviluppate considerando le priorità e gli obiettivi inclusi nel Piano Territoriale Regionale, al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti ed i sistemi di maggiore rilevanza regionale ed introducendo però nuovi temi a maggiore complessità, quali l'individuazione delle aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e la proposizione di specifici indirizzi per gli interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado.

Il Piano stabilisce gli ambiti geografici e le unità tipologiche di paesaggio del territorio. Gli ambiti geografici sono definiti come territori organici, di riconosciuta identità geografica, che si distinguono sia per le componenti morfologiche, sia per le nozioni storico-culturali; si delineano attraverso un esame più minuto del territorio, delle sue forme, della sua struttura e delle sue relazioni ed anche attraverso la percezione che ne hanno i suoi abitanti o attraverso la costruzione figurativa e letteraria. Le unità tipologiche di paesaggio sono invece dotate di unità percettiva, fondata sulla ripetitività dei motivi e su un'organicità ed un'unità dei contenuti. Tuttavia queste condizioni si verificano solo in parte e più spesso si ritrovano modulazioni di paesaggio, cioè variazioni dovute al mutare delle situazioni naturali e antropiche. Si tratta soprattutto di variazioni di "stile", ovvero il prodotto visibile della combinazione di fattori naturali e di elementi storico-culturali.

Dalle indicazioni contenute nel PTPR della Lombardia si evince che il territorio comunale di Vergiate ricade all'interno **dell'ambito geografico delle "Colline del Varesotto" e nell'unità tipologica di paesaggio "degli anfiteatri e delle colline moreniche", in Fascia Collinare.**

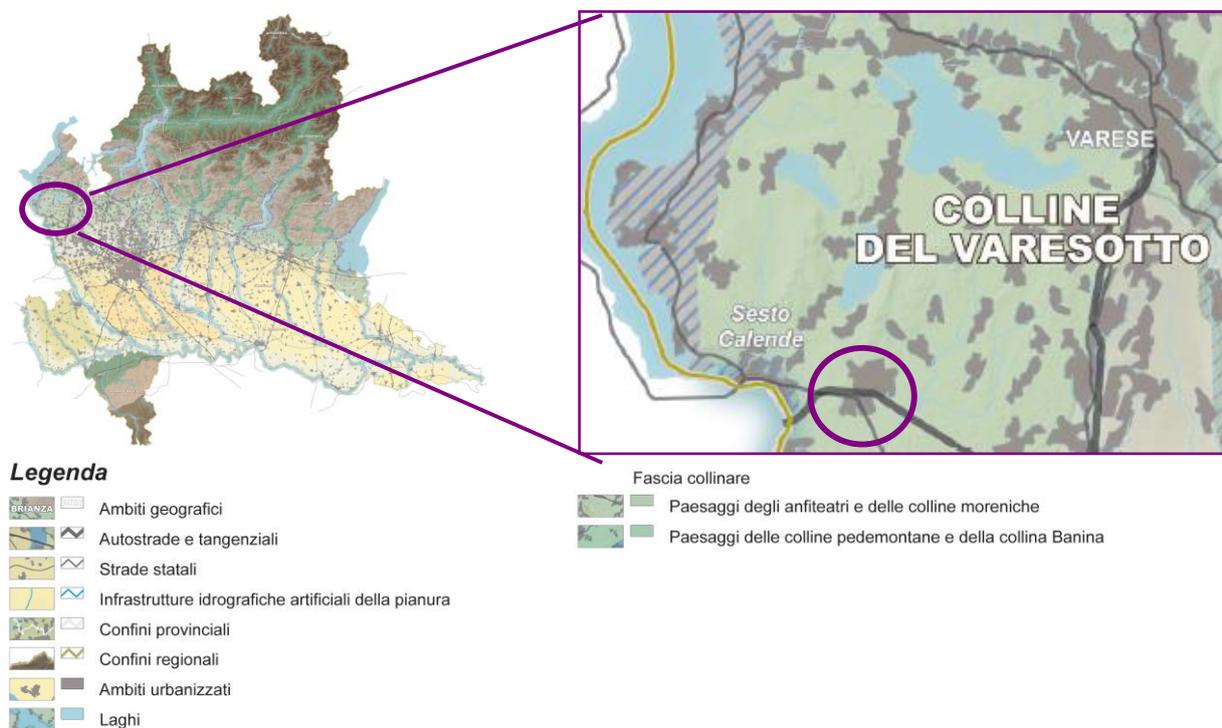


Figura 5-1. Estratto cartografico del PPR della Regione Lombardia – Tavola A: Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

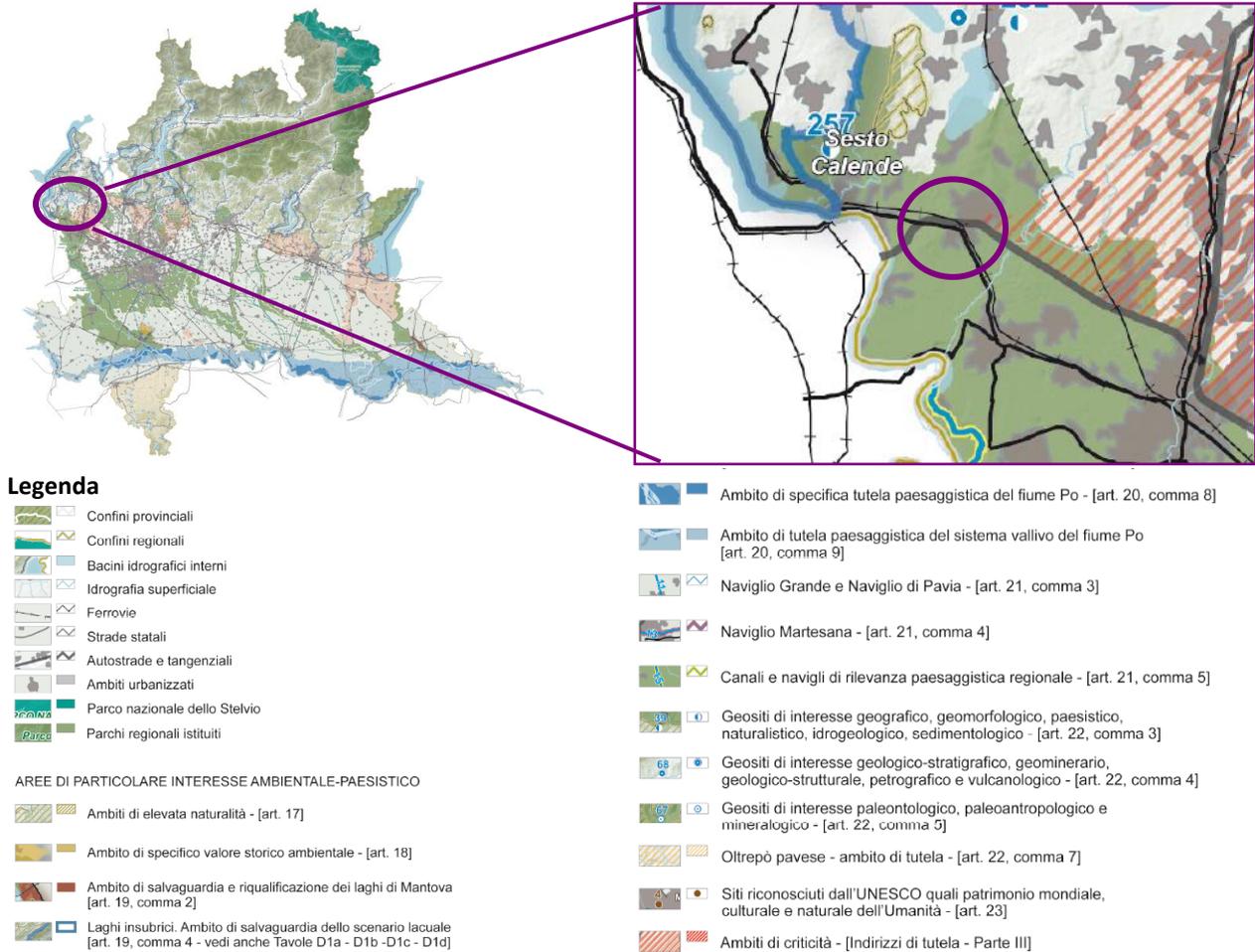


Figura 5-2. Estratto cartografico del PPR della Regione Lombardia – Tavola D: Carta di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

5.3 II PTCP della Provincia di Varese

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Varese (PTCP) è stato approvato con Delibera Provinciale n. 27 in data 11 aprile 2007, e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi – n. 18 del 02/05/2007. Il Piano è composto da una serie di elaborati, quali: Relazione Generale, Norme di Attuazione, Cartografie tematiche. A questo strumento spetta la pianificazione provinciale integrata sul territorio a vasta scala e finalizzata a garantire il coordinamento delle esigenze locali con il quadro della pianificazione regionale e nazionale.

Il PTCP identifica, innanzitutto, gli obiettivi di sviluppo economico e sociale su scala provinciale e si pone come obiettivo generale quello dell'innovazione della struttura economica della provincia attraverso politiche che garantiscano l'equilibrio tra competitività e sostenibilità nelle politiche di valorizzazione dello sviluppo locale.

I contenuti del Piano hanno ricadute significative di tipo urbanistico a livello locale, in particolare per le seguenti categorie di previsioni:

1. Individuazione delle zone agricole: il P.T.C.P. individua sul territorio provinciale aree agricole sulle quali stabilisce con disposizioni normative un regime di salvaguardia che ne impedirebbe il mutamento di destinazione d'uso;
2. Infrastrutture;

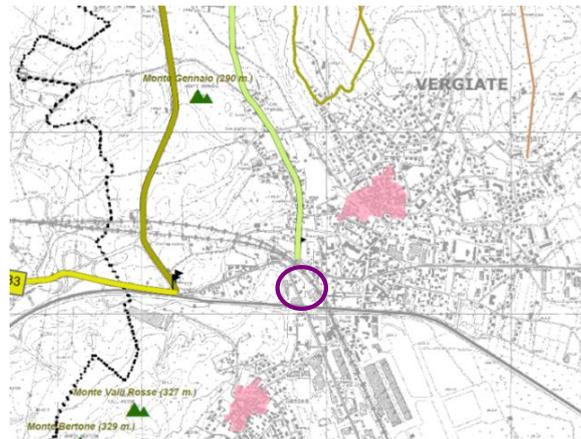
3. Definizione di ambiti tutelati all'interno di un disegno di rete ecologica provinciale che individua all'interno di una matrice: corridoi ecologici, core area, fasce tampone; riconosce inoltre nodi strategici, aree che presentano notevoli problemi di permeabilità ecologica, ma che possono rappresentare varchi, almeno potenziali; aree critiche, porzioni di territorio che presentano seri problemi ai fini del mantenimento della continuità ecologica e di una qualità ambientale accettabile.

Per quanto riguarda la pianificazione territoriale provinciale definita all'interno del PTCP di Varese, **il territorio in cui si trova il Comune di Vergiate e in cui è ubicata l'area di intervento, è inserito nell'ambito paesaggistico n. 4 "Gallarate"**.

Rispetto alle rilevanze e criticità del paesaggio provinciale, il PTCP individua sul territorio di Vergiate il centro storico del Comune, delle rilevanze naturalistiche (cime con quote inferiori ai 500 m) e dei tracciati di interesse paesistico in prossimità dell'area di intervento. Nello specifico in corrispondenza dell'area di studio non sono presenti rilevanze o criticità.

In Figura 5-3 viene riportata la Carta del Sistema Informativo dei Beni Ambientali in cui si ritrova lo stesso vincolo riportato dal PPR in base all'articolo 142 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio": l'area di studio è localizzata all'interno del Parco Regionale del Ticino.

Sul territorio comunale la Provincia ha altresì individuato ambiti agricoli di classi differenti, ma sull'area di interesse non ne è stata riscontrata la presenza (Figura 5-4).



Legenda

Rilevanze Naturali

-  Aree di elevata naturalità (art. 17 PTRP)
-  Parchi naturali (L. 394/91)
-  Aree di rilevanza ambientale (L.R. 30/11/83 n° 86)
-  Monumenti naturali riconosciuti (L.R. 86/83)
-  Monumenti naturali in fase di riconoscimento (L.R. 86/83)
-  Cime con quote superiori ai 500 metri
-  Cime con quote inferiori ai 500 metri
-  Selle principali
-  Crinali principali

Rilevanze della percezione e fruibilità

-  Tracciati di interesse paesaggistico
-  Strada panoramica
-  Strada panoramica di collegamento tra mete turistiche
-  Strada panoramica nel verde
-  Strada di collegamento tra mete turistiche
-  Strada nel verde
-  Piste ciclopedonali
-  Sentieri
-  Punti panoramici

Rilevanze Storiche e Culturali

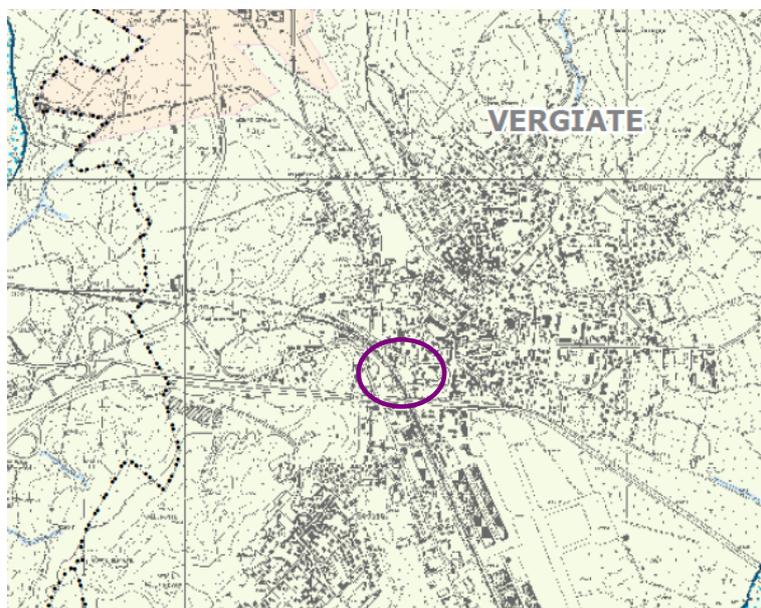
-  Nuclei storici (Prima Levata tavole I.G.M. 1:25.000)
-  Luoghi d'identità
-  Zone archeologiche

Altri elementi di interesse paesaggistico

-  Strade
-  Linee di navigazione
-  Cremagliere
-  Impianti a fune
-  Confini comunali
-  Confini provinciali
-  Ambiti territoriali

-  Ferrovie
-  Porti turistici
-  Scali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confine regionale
-  Corpi idrici

Figura 5-3. Estratto cartografico dal PTCP di Varese – Tavola PAE 1a, carta delle rilevanze e delle criticità



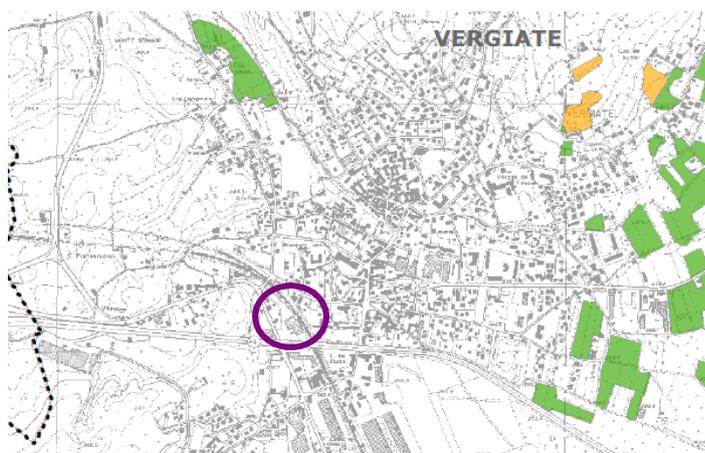
Legenda

Vincoli ambientali come da D. Lgs. 42/04

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. a), b)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. c), d)
- Corsi d'acqua vincolati - Art. 142 lett. c)
- Vincolo sui corsi d'acqua, 150 mt dalle sponde - Art. 142 lett. c)
- Vincolo sui laghi, 300 mt dalla linea di battigia - Art. 142 lett. b)
- Le montagne per la parte eccedente i 1600 mt s.l.m. - Art. 142 lett. d)
- I parchi istituiti - Art. 142 lett. f)
- Le riserve istituite - Art. 142 lett. f)
- Le aree gravate da usi civici - Art. 142 lett. h)
- Le zone umide previste dal DPR 13/03/76 N° 448 - Art. 142 lett. i)

- Le aree ad elevata naturalità - Art. 17 PTPR
- Confini comunali
- Confini comunali fuori provincia
- Confini provinciali
- Confine regionale
- Corpi idrici
- Fiumi

Figura 5-4. Estratto cartografico dal P.T.C.P. di Varese – Tavola PAE 2, Carta del Sistema Informativo dei Beni Ambientali.



Legenda

Ambiti agricoli

- Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)
- Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente Fertile)
- Ambito agricolo su macro classe PF (Poco Fertile)

Figura 5-5. Estratto cartografico dal PTCP di Varese – Tavola AGR 1h, Carta degli ambiti agricoli.

5.4 Il PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino

Lo strumento pianificatorio di riferimento per il territorio del Parco del Ticino è il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con legge 22 marzo 1980, n. 33 e modificato con la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento, approvata dalla Regione Lombardia con la D.G.R. n.7/5983 del 2 agosto 2001.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), descrive il quadro generale dell'assetto del territorio del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino, i cui confini amministrativi coincidono con quelli dei Comuni appartenenti ad esso. Il PTC è stato redatto in conformità e nel rispetto delle finalità determinate dalla legislazione nazionale in materia di tutela e gestione delle aree naturali protette con particolare riferimento al ruolo fondamentale attribuito alle attività di pianificazione e programmazione ed ha effetti di Piano paesistico avente finalità di salvaguardia dei valori paesistici e ambientali, ai sensi dell'articolo 149, comma 1, del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e s.m.i.

Il Piano indica gli obiettivi sia generali che di settore per tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali, naturalistiche, agricole e storiche del Parco, contemperandole alle attività sociali compatibili con la primaria esigenza della conservazione e tutela degli ecosistemi, del territorio e del paesaggio. Il Piano del Parco inoltre fornisce direttive e criteri metodologici nella redazione dei piani urbanistici comunali a favore del contenimento della capacità insediativa e lo stesso Piano di Governo del Territorio deve essere trasmesso al Parco per il parere di competenza successivamente all'adozione.

Oltre al PTC del Parco Regionale è in vigore a tutela della "core area" coincidente con il più stretto ambito di pertinenza fluviale, la disciplina del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino (Deliberazione del Consiglio Regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003).

Come è possibile osservare nella Figura 5-6, l'area in questione risulta appartenere, come sottolineato ai confini del Parco Regionale, ma **risulta essere esterna al confine del Parco Naturale**. L'area d'intervento risulta ricadere all'interno del perimetro delle zone I.C. Iniziativa Comunale orientata.

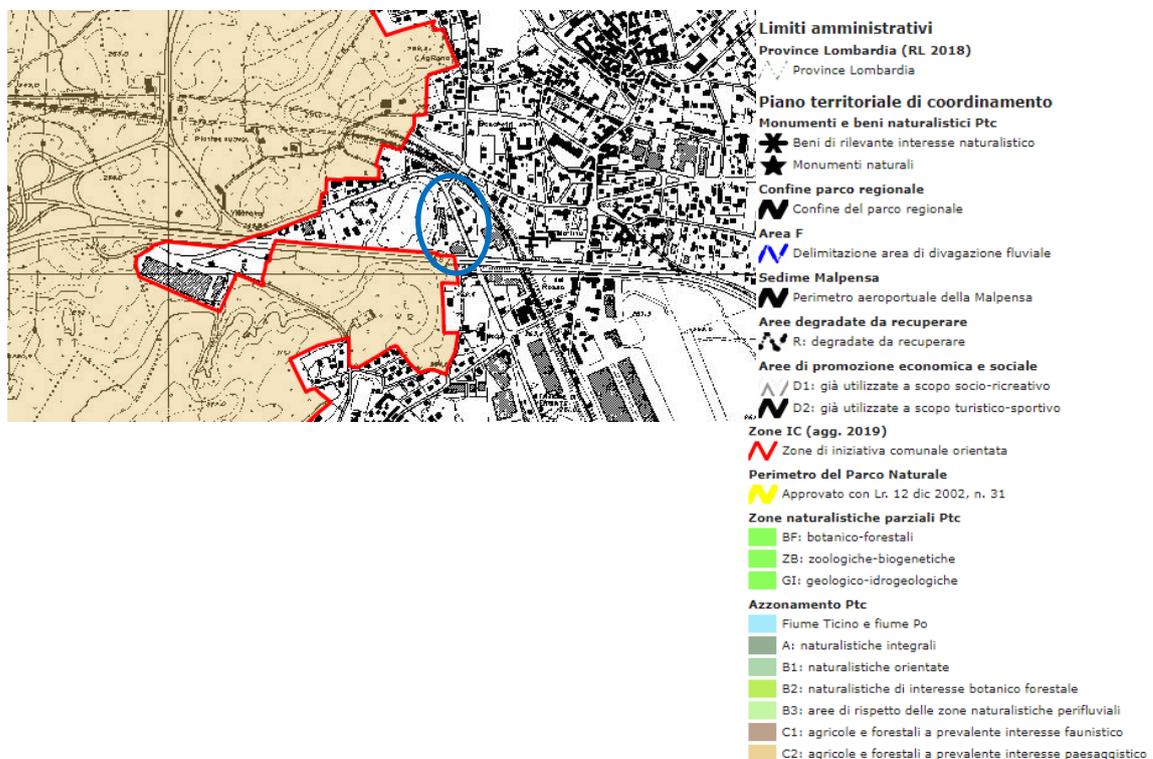


Figura 5-6. Estratto cartografico dal P.T.C. del Parco del Ticino – Azzonamento Tavola 3.

5.5 Il PIF stralcio del comune di Vergiate

Con Deliberazione della Comunità del Parco n. 23 del 14 dicembre 2018 è stato adottato il Piano di Indirizzo Forestale "stralcio" del Comune di Vergiate.

L'area di intervento, secondo il PIF di Vergiate (Figura 5-7), ricade nel tessuto urbanizzato e parzialmente in boschi e rientra totalmente nella zona di iniziativa comunale orientata (IC).

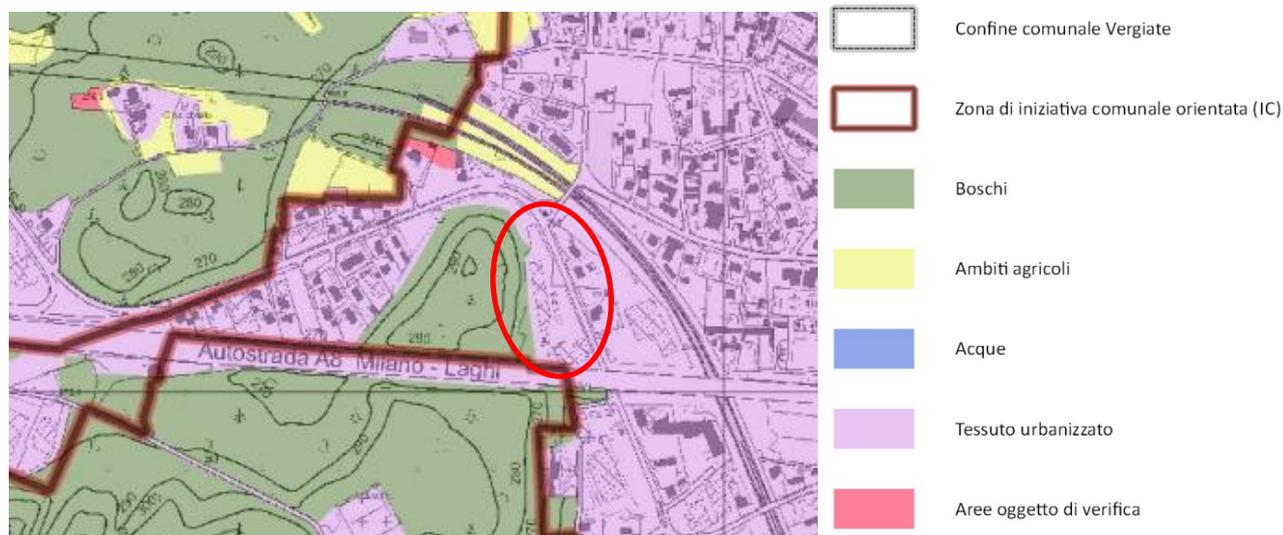


Figura 5-7. Estratto carta dell'uso del suolo PIF stralcio Vergiate.

L'area, secondo la **carta dei tipi forestali**, ricade parzialmente in un sito caratterizzato da una pineta di pino silvestre planiziale contornata da robinieto misto.

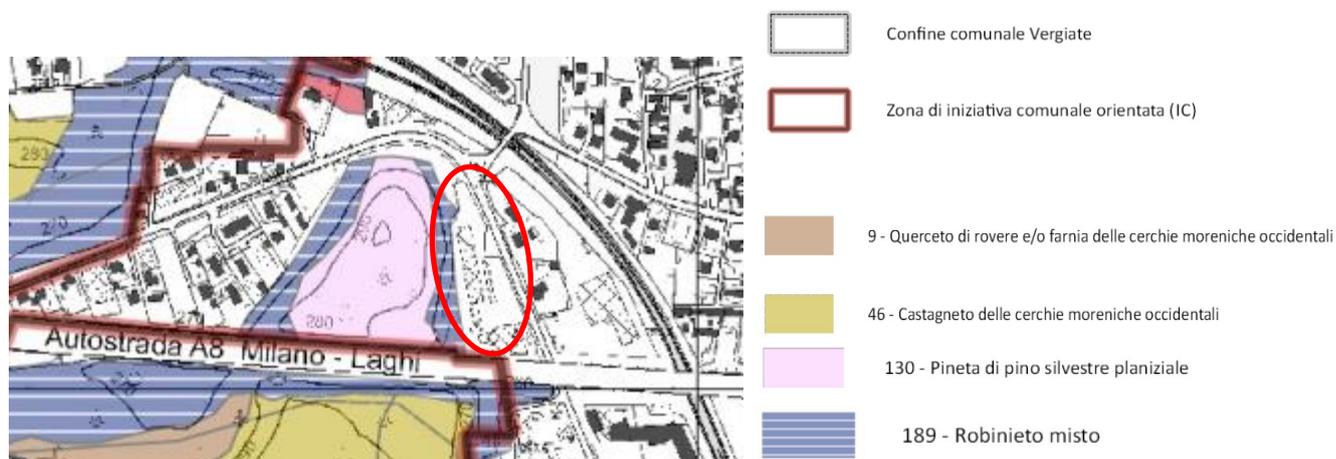


Figura 5-8. Estratto carta dei tipi forestali PIF stralcio Vergiate.

Secondo il PIF, **carta delle trasformazioni ammesse**, l'area individuata dal perimetro di variante all'ambito AR5 ricade in parte in boschi oggetto di trasformazione speciale.



Figura 5-9. Estratto carta delle trasformazioni ammesse PIF stralcio Vergiate.

È stata redatta, da parte del Dott. Agr. Giovanna Cardone, una relazione di inquadramento forestale per l'intervento, che esegue una disamina degli strumenti pianificatori e, in particolare, dello stralcio adottato del PIF del comune di Vergiate e dello stato di fatto dell'area boscata oggetto di progetto. La relazione evidenzia un'incongruenza tra il PGT del comune e il PIF, che rispetto alla classificazione dell'area di interesse. Al fine di razionalizzare l'intervento edilizio e permettere una riqualificazione più organica dell'area urbana degradata risulta necessario attuare non solo la procedura di variante al PGT, ma anche al PIF. Per quanto concerne il PIF, infatti, si rileva che lo strumento adottato prevede, sulla superficie boscata interessata dall'intervento, la sola possibilità di trasformazione speciale. Per l'esecuzione dell'intervento risulta necessaria la variante di PIF che ammetta la trasformazione a fini urbanistici, limitatamente alla porzione boscata ricadente nell'ambito AR5 come indicato dal proponente dell'intervento.

In seguito nell'ambito della realizzazione dell'intervento edilizio si dovrà prevedere la trasformazione di una porzione di superficie boscata. Nella relazione forestale vengono fissate le linee guida d'intervento che prevedono la trasformazione definitiva limitata unicamente alle porzioni di bosco interessate dall'edificio e dalle aree pertinenziali e la trasformazione temporanea per 24 mesi delle superfici boscate necessarie alla cantierizzazione. Al termine delle operazioni di trasformazione temporanea si dovrà prevedere il ripristino del soprassuolo con specie forestali autoctone, creando un'area di ecotono tra urbanizzato e bosco. Tale intervento si configurerà come un'opportunità per la costituzione di un soprassuolo di pregio in sostituzione di un soprassuolo prevalentemente degradato e tipico degli ambiti oggetto di disturbo antropico.

5.6 Il PGT del Comune di Vergiate

Il PGT del Comune di Vergiate è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 20/06/2014 ed è entrato in vigore dal 23/04/2015 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL – serie Avvisi e Concorsi – n. 17 del 22/04/2015.

Dalla tavola n. 02 "Individuazione ambiti di rigenerazione urbana", l'area di interesse è identificata come **Area di Rigenerazione n. 5 "ex Sempione Legnami – lotto B"** (D.C.C. n. 26 del 29/06/2021). L'area, inoltre, rientra nel tessuto urbano consolidato ed è classificata dal vigente PGT nel Piano delle Regole quale "Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 NdA PdR)".

Come si evince dalla tavola A 4b del Documento di Piano, l'area AR 5 è interessata dalla presenza dei seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923);
- vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii.);
- area di rispetto archeologico.

Si precisa che tutto il territorio comunale risulta sottoposto a vincolo paesistico in quanto rientrante nel Parco Regionale della Valle del Ticino.

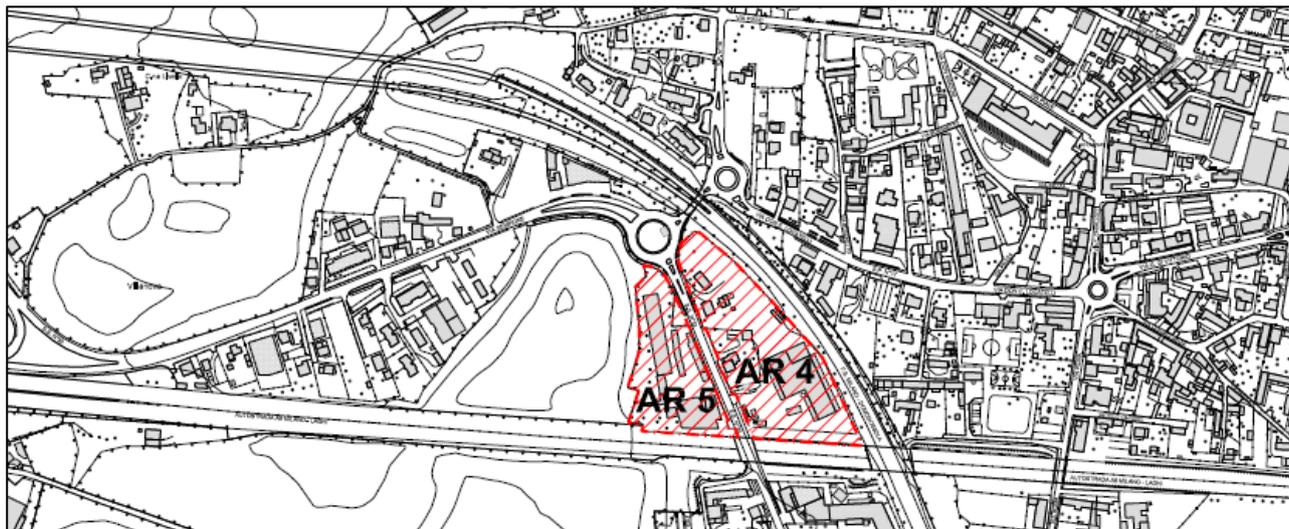
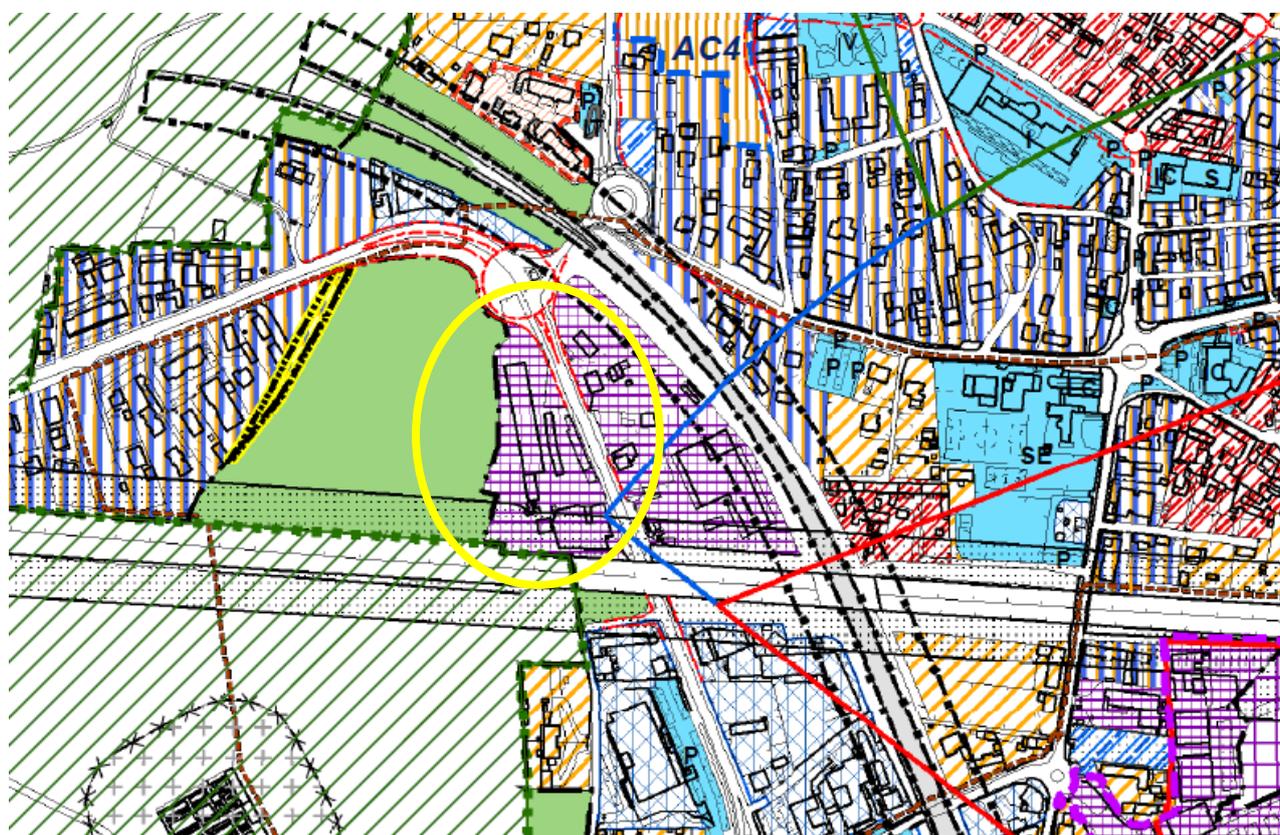


Figura 5-10. Estratto PGT di Vergiate, tavola 02 "Individuazione ambiti di rigenerazione urbana".



 Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 NdA PdR)

Figura 5-11. Estratto PGT - PdR di Vergiate, in giallo l'area di interesse, Tavola DA 2i Disciplina generale delle aree.

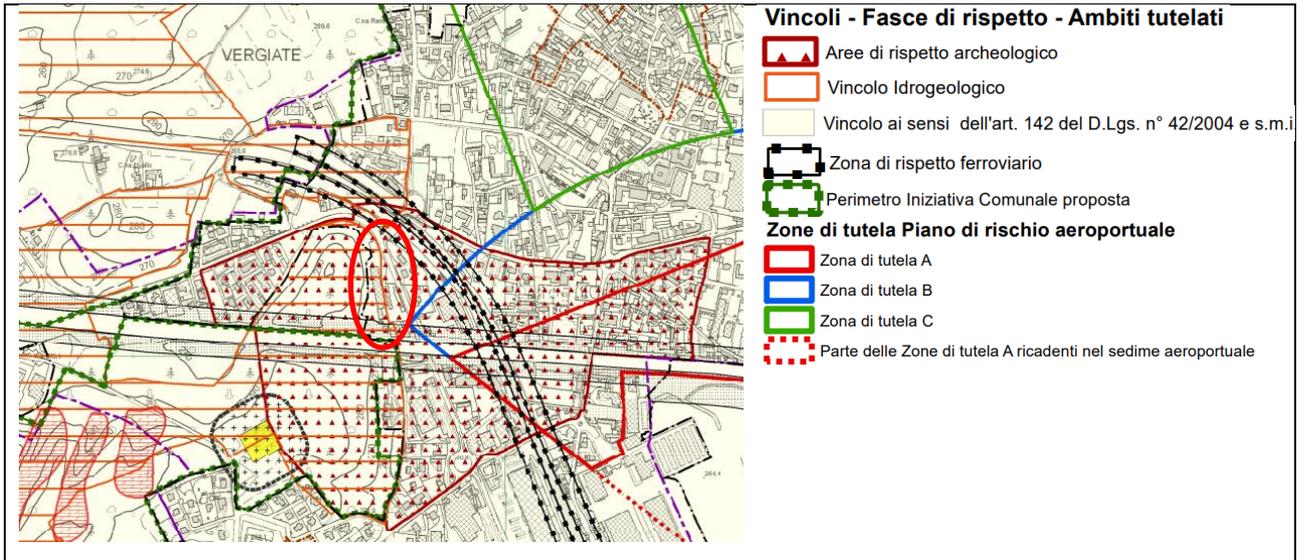


Figura 5-12. Estratto PGT di Vergiate, tavola DP A 4b Carta dei vincoli territoriali.

6 Verifica dell'interferenza con Siti Natura 2000

La Rete Natura 2000 è una rete ecologica su scala europea costituita da Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC), istituiti ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", e da Zone di Protezione Speciale (ZPS), istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli" per la tutela e conservazione degli habitat e delle specie che, per il loro valore ecologico e conservazionistico, vengono ritenuti di interesse comunitario ed elencati negli allegati alle due Direttive sopracitate.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3 della Direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat), del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e succ. mod., della D.G.R. 8 agosto 2003 – n. 7/14106 Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat) per la Lombardia, individuazione dei soggetti gestori e modalità procedurali per l'applicazione della valutazione d'incidenza. P.R.S. 9.5.7. – Obiettivo 9.5.7.2, e della D.G.R. 15 ottobre 2004 – n. VII/19018 Procedure per l'applicazione della valutazione di incidenza alla Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva 79/409/CEE, contestuale presa d'atto dell'avvenuta classificazione di 14 ZPS ed individuazione dei relativi soggetti gestori, è richiesta, per atti di pianificazione e per interventi, non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti in SIC, ZSC e/o ZPS, ma che possono avere incidenze significative sugli stessi, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, la predisposizione di uno studio per individuare e valutare i principali effetti, diretti e indiretti, che il piano o l'intervento può avere sui siti Natura 2000, accertando che non si pregiudichi la loro integrità, relativamente agli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie presenti.

La valutazione d'incidenza, che costituisce il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano/progetto che possa avere effetti significativi su un sito o proposto sito della Rete Natura 2000, nasce quindi dall'esigenza di ottemperare a questa richiesta, al fine di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'analisi delle ricadute che un intervento, in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale, può avere su di essi.

Nell'allegato 2 della D.G.R. 9/761 del 10 novembre 2010 che disciplina la procedura da seguire per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi sono delineate le modalità di raccordo tra la procedura di VAS e la Valutazione d'Incidenza.

In particolare per la procedura di assoggettabilità alla VAS la norma individua la necessità di verificare l'eventuale interferenza con i Siti Natura 2000.

Alcune porzioni del territorio di Vergiate sono ricomprese entro i confini delle ZSC "Lago di Comabbio" (IT 2010008) a nord, "Brughiera del Vigano" (IT 2010010) a sud e "Paludi di Arsago" (IT 2010011), mentre non si riscontra la presenza di Zone di Protezione Speciale.

L'area oggetto di intervento dista circa 2,8 km dalla ZSC "Lago di Comabbio", circa 2 km dal ZSC "Paludi di Arsago", circa 1,2 km dalla ZSC "Brughiera del Vigano". **Per la distanza dall'area oggetto di intervento e per la destinazione delle opere previste, si può ritenere che la loro attuazione non comporti un'incidenza significativa su siti Natura 2000.**

Dall'immagine riportata nella figura seguente si evince altresì che il territorio comunale ricade entro i confini del Parco Lombardo della Valle del Ticino, pur non essendo interessato da aree ascritte a Parco Naturale i cui confini corrispondono a quelli della ZPS "Boschi del Ticino".



Figura 6-1. ZSC e ZPS ricadenti sul territorio comunale di Vergiate e/o localizzati nelle sue vicinanze.

7 Quadro ambientale

7.1 Qualità dell'aria

Sul territorio regionale è presente una rete fissa di 85 stazioni del programma di valutazione (di cui 5 in Provincia di Varese) che, per mezzo di analizzatori automatici, forniscono dati in continuo ad intervalli temporali regolari (generalmente con cadenza oraria). Gli inquinanti monitorati in continuo sono NO_x, SO₂, CO, O₃, PM₁₀, PM_{2.5} e benzene. A seconda del contesto ambientale (urbano, industriale, da traffico, rurale, etc.) nel quale è attivo il monitoraggio, diversa è la tipologia di inquinanti che è necessario rilevare. Pertanto, non tutte le stazioni sono dotate della medesima strumentazione analitica. Le postazioni regionali sono distribuite su tutto il territorio regionale in funzione della densità abitativa e della tipologia di territorio rispettando i criteri di definiti dal D.Lgs. 155/2010. I dati forniti dalle stazioni fisse vengono integrati con quelli rilevati durante campagne temporanee di misura mediante laboratori mobili e campionatori utilizzati per il rilevamento del particolato fine. I dati di qualità dell'aria vengono elaborati e resi disponibili da ARPA Lombardia.

In corrispondenza del territorio di Vergiate non sono presenti stazioni di monitoraggio appartenenti alla rete regionale per il monitoraggio della qualità dell'aria. Tuttavia è possibile reperire i valori aggregati comunali calcolati a partire dai risultati delle simulazioni su scala regionale eseguite con un modello chimico-fisico di qualità dell'aria. Non si tratta pertanto di misure, ma di stime che utilizzano anche i dati della rete ARPA di rilevamento della qualità dell'aria.

Gli inquinanti e le relative aggregazioni disponibili per il comune di Vergiate sono:

- media giornaliera pesata sul territorio comunale di particolato fine e di biossido d'azoto (PM₁₀, PM_{2.5}, NO₂ con parametro associato Media giornaliera);
- massimo giornaliero di biossido d'azoto sul territorio comunale (NO₂ con parametro Massimo giornaliero);
- massimo giornaliero di ozono troposferico sul territorio comunale (O₃ con parametro associato Massimo giornaliero);
- media giornaliera di ozono troposferico sul territorio comunale (O₃ con parametro associato Media giornaliera).

Dai dati raccolti dal database di ARPA Lombardia per l'anno 2021 emerge quanto segue:

- i livelli di biossido di azoto (NO₂) misurati nell'anno 2021 mostrano l'assenza di superamenti dei valori di riferimento fissati dal D.Lgs. 155/2010 (valore limite di 200 µg/m³ e soglia di allarme di 400 µg/m³), nonché una media annua relativamente bassa, pari a circa 20 µg/m³; i valori di riferimento per la protezione della salute umana sono: al massimo 18 superamenti all'anno del valore medio orario di 200 µg/m³; media annua 40 µg/m³;
- i livelli di ozono (O₃) mostrano, per l'anno 2021, l'assenza di superamenti della soglia di informazione (180 µg/m³) e della soglia di allarme (180 µg/m³), anche se nei dati di ARPA Lombardia relativi al massimo giornaliero nel corso dell'anno sono stati individuati due superamenti nei mesi estivi (circa 181 µg/m³ il 20/07/2021; circa 199 µg/m³ il 12/08/2021); la media annua si attesta intorno ai 51,2 µg/m³;
- i livelli di PM₁₀ mostrano 18 superamenti durante tutto il 2021 con riferimento al valore limite annuale fissato a 50 µg/m³; la media annua si attesta intorno ai 21,5 µg/m³;
- i livelli di PM_{2.5} mostrano 71 superamenti durante tutto il 2021 con riferimento al valore limite annuale fissato a 25 µg/m³; la media annua si attesta intorno ai 16,2 µg/m³.

La Regione Lombardia ha provveduto alla suddivisione del territorio in zone ed agglomerati (D.G.R. 2 agosto 2007, n. 5290) sui quali valutare il rispetto dei valori obiettivo e dei valori limite. Secondo questa zonizzazione, illustrata nella figura seguente, il comune di Vergiate ricade in **zona A- Pianura ad elevata urbanizzazione** e confina a nord con comuni della zona C (Mercallo, Varano Borghi e Casale Litta).

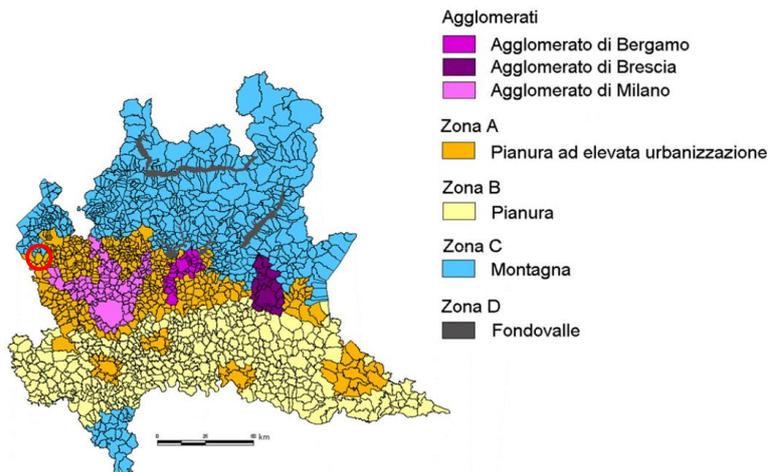


Figura 7-1. Classificazione del territorio regionale.

7.2 Suolo e sottosuolo

Per quanto concerne l'uso del suolo, dall'analisi del **DUSAF 6.0** (aggiornamento 2018) emerge che l'area di progetto è classificata in parte come **insediamenti industriali, artigianali, commerciali** e in parte come **boschi misti a media densità**.

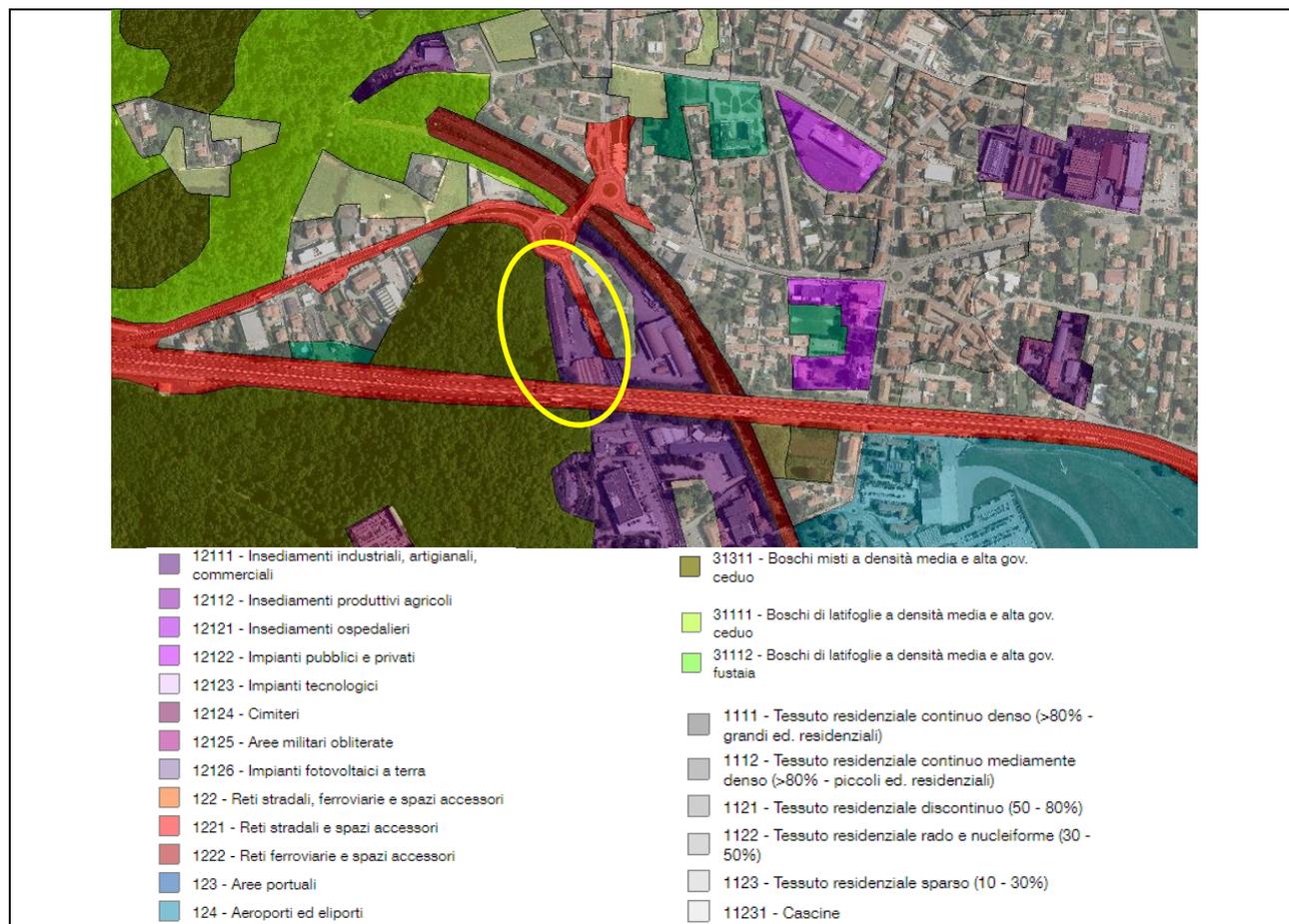


Figura 7-2. Uso del suolo DUSAF 6.0 (2018), è evidenziata dall'ovale l'area di interesse.

Secondo la caratterizzazione geologica del territorio di Vergiate, le unità di superficie presenti sono riferibili agli ultimi eventi glaciali; buona parte del Comune è caratterizzato dalla presenza di depositi appartenenti all'Allogruppo di Besnate (Unità Sumirago e Mornago), mentre nel settore sud occidentale e nord-occidentale, sono presenti lembi dell'Alloformazione di Golasecca e dell'Alloformazione di Cantù (Unità di Bodio).

L'area oggetto di intervento ricade nell'Allogruppo di Besnate – Fase Mornago (4b - Depositi fluvioglaciali: ciottoli, ghiaie e sabbie).

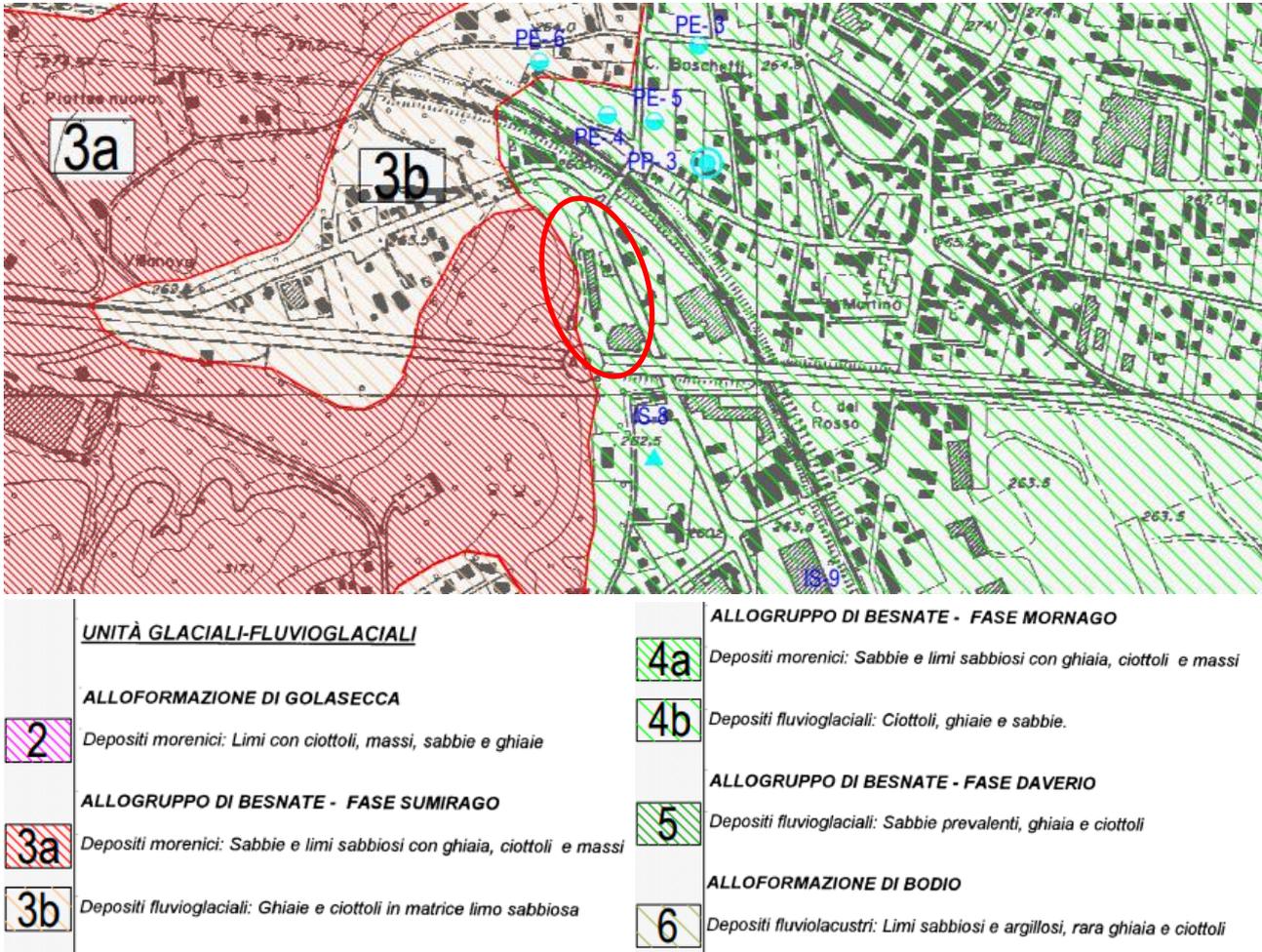
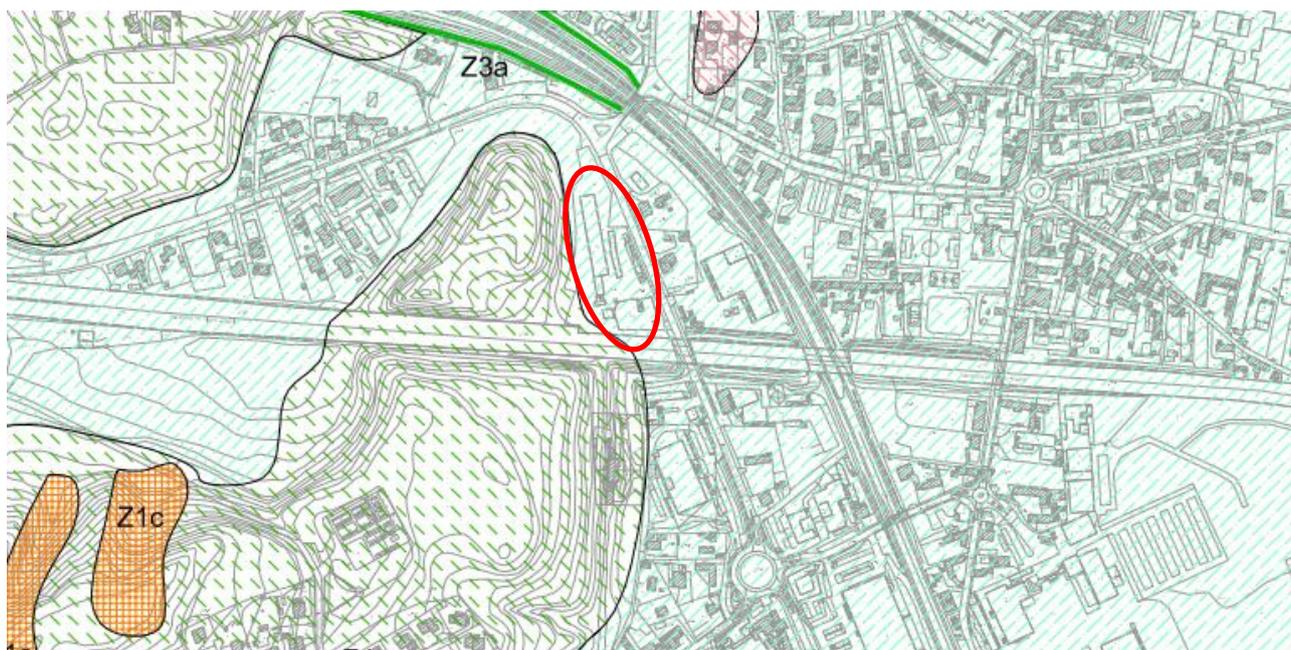


Figura 7-3. Estratto Carta geologica – Fonte: PGT Comune Vergiate, è evidenziata dall'ovale l'area di interesse.

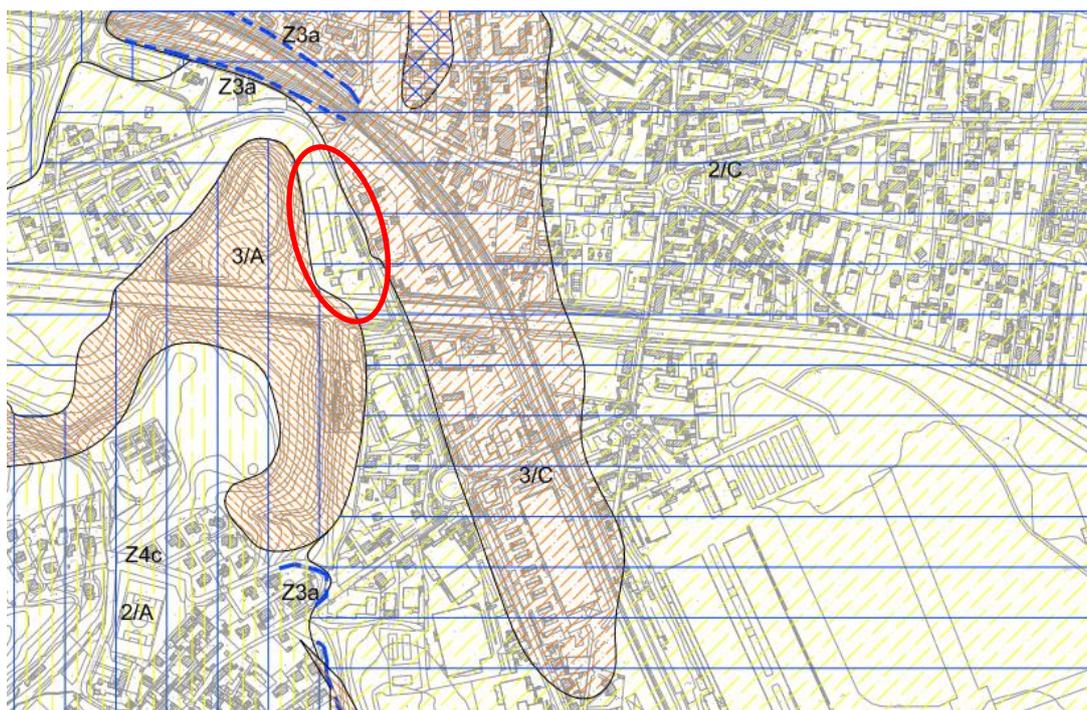
Dall'analisi della carta di **pericolosità sismica locale** del comune di Vergiate, si evince che l'area di studio si colloca in una **zona di fondovalle caratterizzata da depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi che sulla cartografia viene classificata come Z4a.**



Elementi geomorfologici potenzialmente soggetti ad amplificazioni sismiche			
Scenario di pericolosità sismica locale	Effetti prevedibili	Classe di pericolosità sismica	Livello di approfondimento richiesto
Z1c - Zona caratterizzata da franosità potenziale diffusa	Instabilità	H2	3° Livello
Z3a - Zona di ciglio H > 10 m e pendio sottostante, scarpata subverticale	Amplificazioni topografiche	H2	2° Livello
Z3b - Zona di cresta e/o cuccuzolo, appuntite-arrotondate	Amplificazioni topografiche	H2	2° Livello
Depositi di copertura potenzialmente soggetti ad amplificazioni sismiche			
Scenario di pericolosità sismica locale	Effetti prevedibili	Classe di pericolosità sismica	Livello di approfondimento richiesto
Z2a - Zona con terreni particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)	Cedimenti	H2	3° Livello
Z2b - Zone con depositi granulari fini saturi	Liquefazioni	H2	3° Livello
Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali, fluvio-glaciali, fluvio-lacustri granulari e coesivi	Amplificazioni litologiche e geomorfiche	H2	2° Livello
Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geomorfiche	H2	2° Livello

Figura 7-4. Estratto della carta pericolosità sismica locale; cerchiata in rosso l'area di studio - PGT Comune Vergiate.

Dal punto di vista delle caratteristiche di **fattibilità geologica**, l'area è caratterizzata da una **fattibilità geologica 2/C con modeste limitazioni**. In queste zone le limitazioni all'uso e alla costruzione sono dovute principalmente alla medio-alta (15-30 m) soggiacenza della falda che implica quindi **vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico medio-alta**.



-  CLASSE 2/A - Aree collinari a media e bassa acclività senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici
-  CLASSE 2/B - Aree collinari a media e bassa acclività senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza media (5-15 m) della falda ad alta vulnerabilità
-  CLASSE 2/C - Aree delle piane fluvio-glaciali senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza medio-alta (15-30 m) della falda a medio-alta vulnerabilità
-  CLASSE 3/B - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile
-  CLASSE 3/C - Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese

Figura 7-5. Estratto della carta della fattibilità geologica; cerchiata in rosso l'area di studio - PGT Comune Vergiate.

È stata redatta una specifica Relazione geologica di fattibilità (a cui si rimanda) e sono stati eseguiti gli accertamenti necessari dal Dott. Geol. Marco Cinotti, su incarico del proponente, al fine di caratterizzare, da un punto di vista geologico, idrogeologico e ambientale il terreno oggetto di progettazione.

Nella relazione si conclude che, "alla luce di quanto emerso dal rilevamento di campagna, dall'analisi delle indagini effettuate e dei dati ricavati da lavori precedenti, fatto salvo quanto precedentemente indicato, si ritiene che non esistano fattori geologici, idrogeologici ed ambientali particolari limitanti la realizzazione di quanto in progetto". Le analisi di laboratorio condotte sui terreni non mostrano evidenze di superamento rispetto ai limiti di riferimento al D.Lgs. 152/06 – Parte IV – Allegato 5, Tab. 1 colonna B: siti ad uso industriale. Di conseguenza, non risulta necessario prevedere ulteriori indagini nell'area esaminata mentre, una volta demoliti i fabbricati esistenti, sarà necessario eseguire nuove analisi integrative al di sotto di questi o in corrispondenza di aree dove si osservino terreni con variazioni cromatiche od olfattive significative.

7.3 Ambiente idrico

Il reticolo idrico superficiale del territorio comunale di Vergiate è caratterizzato dalla presenza dei **torrenti Donda e Strona**. Il Donda, corso d'acqua minore, nasce da cinque sorgenti all'interno della Riserva Naturale Monte San Giacomo in corrispondenza della località Cuirone. Il torrente Strona nasce pochi chilometri più a nord nelle colline moreniche di Mornago e sfocia nel fiume Ticino, all'altezza di Somma Lombardo, tra la diga

di Porto Torre e la diga di Panperduto con uno sviluppo complessivo di circa 13 km. Il torrente scorre lungo il confine orientale tra Vergiate, Mornago e Arsago Seprio.

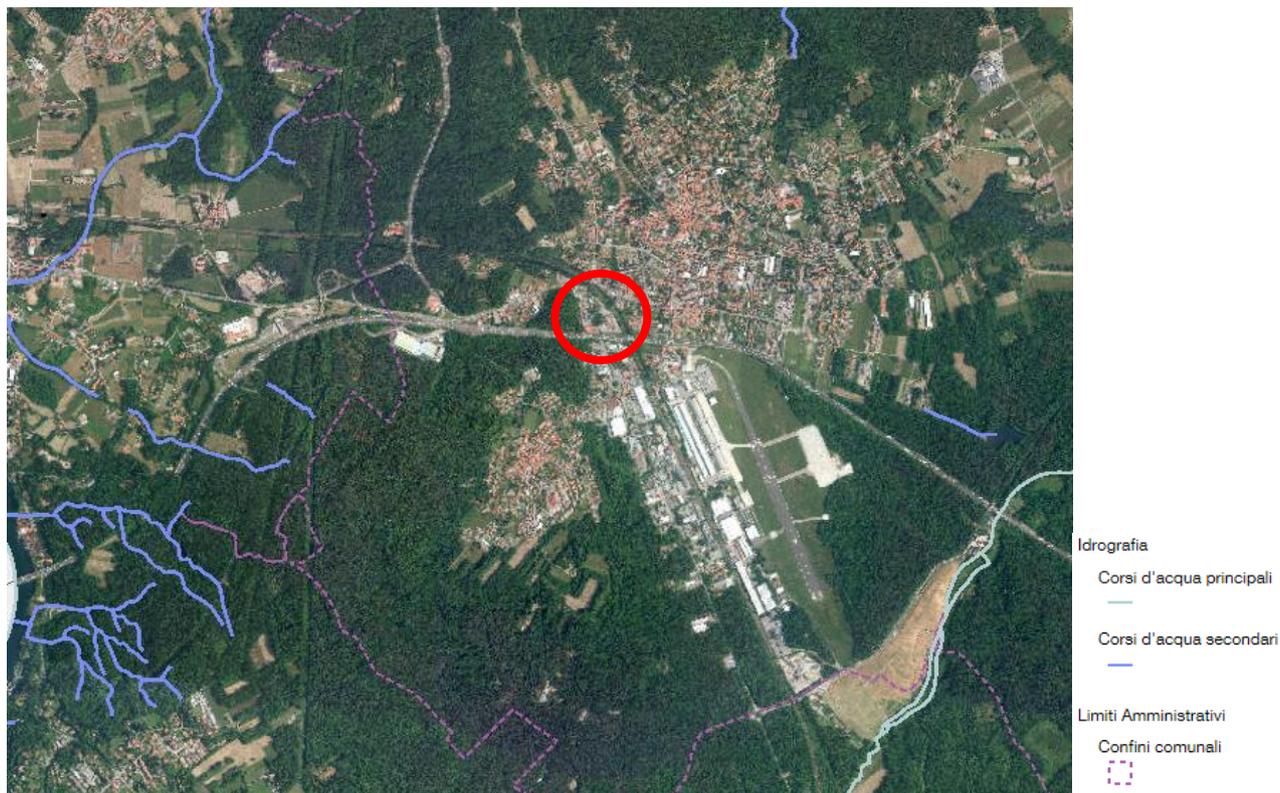


Figura 7-6. Sovrapposizione dell'area di intervento (in rosso) con il reticolo idrico del territorio di Vergiate e zone limitrofe.

Come illustrato nella figura sopra riportata, l'area di intervento non ricade nelle vicinanze di corsi d'acqua principali o secondari e non avrà ripercussioni su di essi.

Elemento importante del comparto acque è il **lago di Comabbio**, situato nella porzione nord-occidentale del comune e oggetto di particolare tutela in quanto riconosciuto come Zona Speciale di Conservazione (ZSC), ma sul territorio comunale non esiste un vero e proprio reticolo idrografico afferente al lago. Le acque lacustri, inoltre, risultano ormai da anni non balenabili.

Per quanto concerne le **acque sotterranee**, il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di settori con falda acquifera superficiale in aree limitrofe al lago di Comabbio, con livello della falda in progressivo approfondimento dal piano campagna dal lago verso la collina. Falde superficiali sono inoltre presenti in corrispondenza delle aree intramoreniche a nord di Cuirone, nella porzione più settentrionale del territorio, presso l'abitato di Cimbro, sia in corrispondenza dei resti degli archi morenici che nelle aree depresse limitrofe, dovute a litologie e morfologie che favoriscono l'accumulo e lo scorrimento poco profondo della falda. In corrispondenza delle aree pianeggianti e al contorno dei rilievi si riscontra una falda a bassa profondità in un settore stretto e allungato situato tra le colline moreniche di Vergiate e località Piattè nella zona di influenza del Torrente Strona. La zona del Sempione, risulta ubicata in aree a vulnerabilità da media ad alta.

7.4 Biodiversità, reti ecologiche e aree protette

Il territorio comunale di Vergiate si caratterizza per la presenza di elementi di pregio naturalistico e ambientale come la Riserva Naturale del Monte San Giacomo e le aree Natura 2000 tutelate ai sensi della Direttiva 92/42/CEE "Habitat", ossia le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) "Lago di Comabbio" (IT2010008),

“Brughiera del Vigano” (IT2010010) e “Paludi di Arsago” (IT2010011). Il Comune è, inoltre, ricompreso entro i confini del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Per quanto concerne la componente vegetazionale il comune di Vergiate presenta ampie aree boscate riscontrabili nella gran parte del territorio non urbanizzato, le formazioni di maggiore pregio sono riscontrabili in corrispondenza del Monte San Giacomo dove le essenze arboree dominanti sono rappresentate da un’omogenea fustaia di pino silvestre nella zona sommitale e da una consistente presenza di castagno e da significative aree residue di boschi misti di latifoglie.

Le aree oggetto di specifica tutela per la presenza di specie e habitat di interesse comunitario e i boschi di maggior pregio si localizzano in porzioni del territorio distanti dal sito d’intervento progettuale che, oltre ad essere attualmente edificato, risulta intercluso tra importanti vie di traffico che ne penalizzano le potenzialità ecosistemiche, pur risultando situato nei pressi del corridoio primario individuato dalla Rete Ecologica Regionale approvata con deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009.

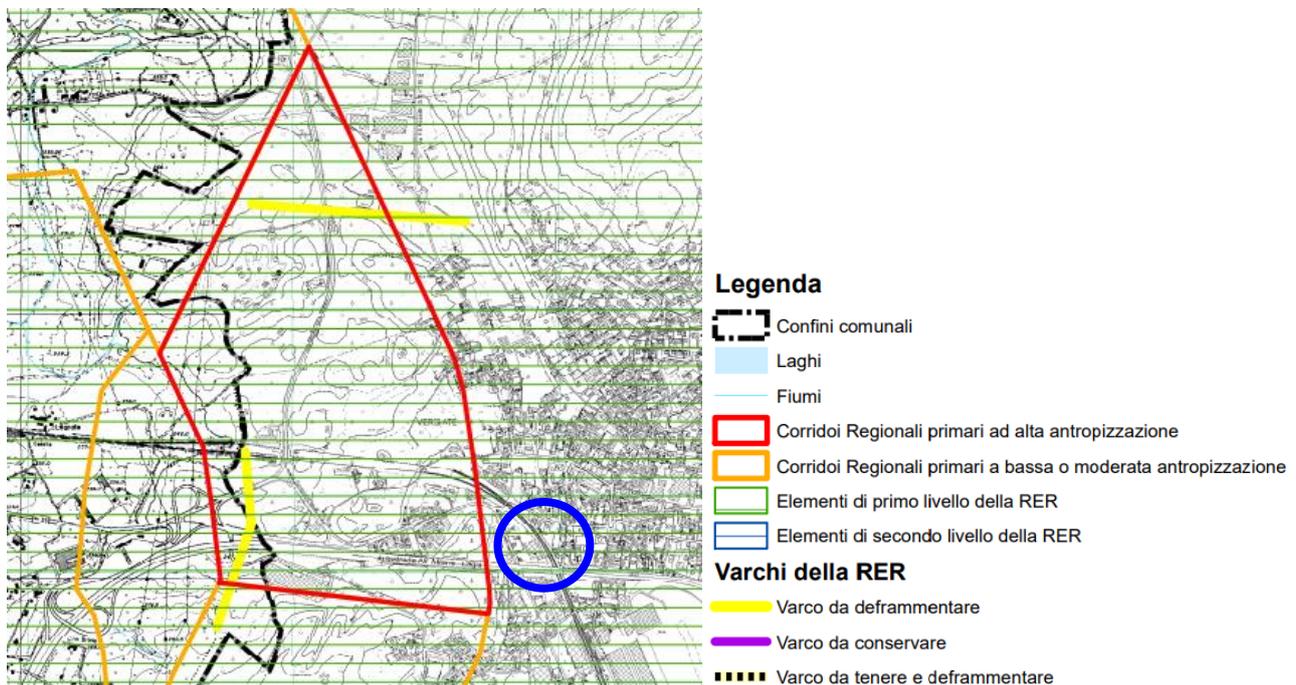


Figura 7-7. Estratto della carta della Rete Ecologica Regionale; cerchiata in blu l’area di progetto - PGT Comune Vergiate.

Sul territorio comunale sono individuate aree di rilevante interesse dal punto di vista ecosistemico che non ricomprendono l’area d’interesse, localizzata in prossimità di una fascia tampone di primo livello dalla quale risulta però separata dall’Autostrada dei Laghi.

Il Parco del Ticino ha adottato con delibera C.d.A. n.126 del 29/10/2003 un proprio Regolamento per la tutela e la valorizzazione della Rete Ecologica nel Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino, che costituisce strumento attuativo ai sensi dell’art. 18.3.1 delle N.d.A. del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e che fornisce le linee guida per l’applicazione della Rete Ecologica. L’area d’interesse, individuata dall’ambito AR 5, ricade in corrispondenza dell’area territoriale classificata “a forte pressione antropica”, mentre la superficie per cui si richiede l’ampliamento dell’ambito in variante al PGT ricade in un’area classificata come “unità naturali o naturaliformi”, corrispondente alla porzione boscata descritta nelle pagine precedenti.

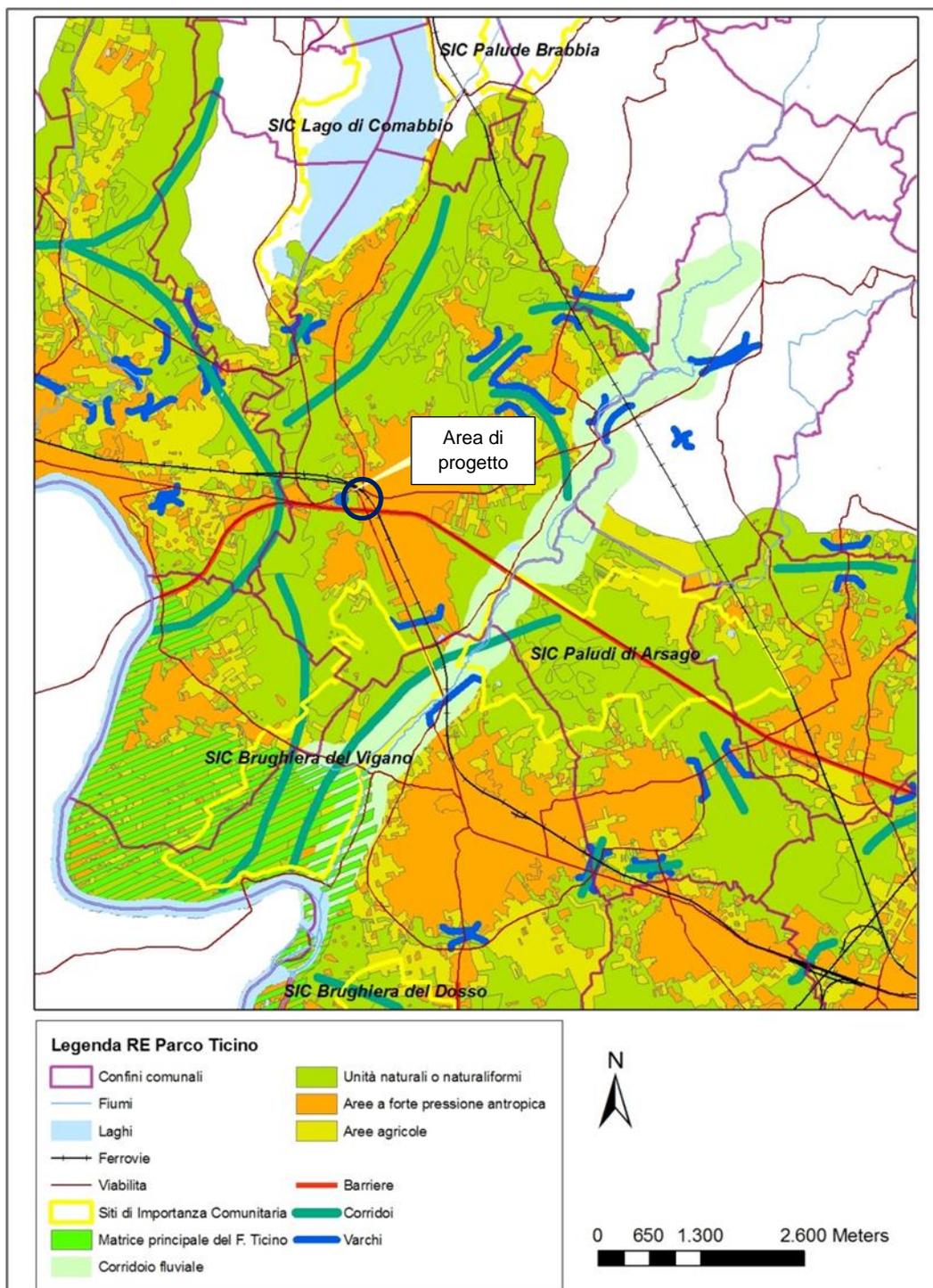


Figura 7-8. Elementi della Rete Ecologica del Parco del Ticino in corrispondenza del territorio di interesse (fonte dati cartografici: Parco Lombardo della Valle del Ticino).

7.5 Settore infrastrutturale

Dal punto di vista della viabilità, il comune di Vergiate è situato in una zona critica, essendo interessato dalla presenza della S.S. 33 del Sempione che attraversa il Comune e dalla presenza di una strada di 1 livello esistente (Autostrada A8, Autostrada dei Laghi), con annesso svincolo autostradale, in uscita sul territorio comunale.

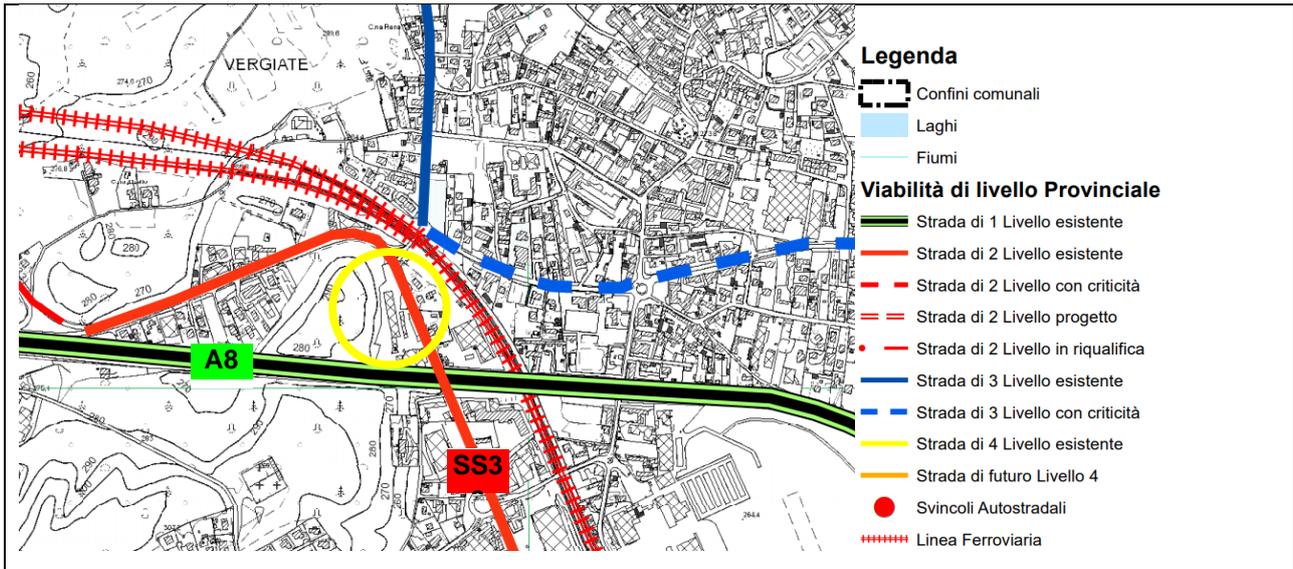


Figura 7-9. Estratto della carta del sistema infrastrutturale - PGT Comune Vergiate (in giallo l'area di studio).

Il Comune di Vergiate ricade inoltre all'interno delle zone 4 e 5 della Viabilità provinciale. I dati del traffico autostradale mettono in luce come sull'A8 (Autostrada dei Laghi Milano-Varese) e sull'A9 (Lainate-Como-Chiasso) sia presente un notevole volume di traffico, espresso in termini di veicoli teorici medi giornalieri, costituito essenzialmente da veicoli leggeri.

I dati di traffico veicolare sulla S.S. 33, asse storico viabilistico il cui percorso ha inizio a Milano ed attraversa le principali città poste a sud della Provincia di Varese fino ad arrivare a Sesto Calende ed immettersi nella Regione Piemonte e sulla S.P. 17 del Buon Cammino (che collega Vergiate al capoluogo), mostrano intensi flussi veicolari sia nel flusso ascendente che in quello discendente.

Si sottolinea infine che l'area di intervento dista meno di 10 km dall'aeroporto di Malpensa (con conseguenze importanti dal punto di vista del traffico circolante) ed è caratterizzata dalla presenza della linea ferroviaria che collega Domodossola a Milano, con fermata nel Comune di Vergiate stesso.

Nello specifico l'area oggetto della proposta di intervento si colloca immediatamente a nord del tracciato dell'autostrada: l'area è oggi accessibile mediante un ingresso sulla statale in mano destra per i flussi provenienti da nord, essendo situata ad ovest del tracciato della strada.

Nella relazione di compatibilità viabilistica allegata al progetto edilizio (UrbanStudio STP Srl, giugno 2022) che comporta variante al PGT con riferimento all'ambito AR5, si evidenzia un minimo aggravio nella funzionalità delle due rotatorie in fase di progetto, che permangono generalmente entro livelli di servizio idonee, migliori al sabato rispetto al venerdì in ragione della presenza di flussi veicolari inferiori; alcune attenzioni vanno riservate al ramo sud della rotatoria che disimpegna l'intersezione tra la SS 33 e la SP 18, che presenta nella giornata di venerdì una situazione meno buona rispetto agli altri rami, pur permanendo entro un livello di servizio comunque accettabile, anche in fase di progetto. Riguardo a questo aspetto, lo studio ha comunque provveduto ad effettuare una verifica di funzionamento ipotizzando la realizzazione di un piccolo accorgimento di assetto della rotatoria che preveda l'inserimento di un doppio attestamento per il braccio di ingresso da sud; l'intervento, di facile realizzazione, comporta un chiaro beneficio nella funzionalità di questo ramo, con effetti di miglioramento evidente della funzionalità della rotatoria anche a favore dei flussi di transito che già ora la interessano.

7.6 Rumore e Vibrazioni

Sul territorio comunale di Vergiate si evidenzia la presenza di fonti di inquinamento lineare rappresentate dalle più importanti direttrici di traffico, quali l'autostrada A8, che nel tratto di attraversamento del territorio comunale presenta barriere fonoassorbenti posizionate a tutela dei ricettori prossimi al tracciato autostradale e la SS 33 del Sempione, nei cui pressi si localizza l'area d'interesse.

Si evidenziano inoltre quali elementi di influenza del clima acustico locale la presenza della Ditta Agusta, cui si associa il rumore generato dalle attività svolte in corrispondenza dei capannoni situati nella porzione meridionale del comune e dagli elicotteri nel corso delle prove in fase di collaudo, e il traffico aereo connesso all'aeroporto di Malpensa.

Il Comune di Vergiate è dotato di Piano di zonizzazione acustica: l'area in oggetto rientra in un contesto di Classe IV – Aree di intensa attività umana (rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree aeroportuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie). I limiti di immissione assoluti sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 7-1. Valori limite di emissione assoluti

Classi di destinazione d'uso del territorio	Periodo diurno 06.00-22.00	Periodo notturno 22.00-06.00
Classe IV	65 dBA	55 dBA

L'area di progetto ricade inoltre in fascia di pertinenza stradale di Classe Cb (Fascia a 100 metri di strada extraurbana secondaria) per le strade esistenti e assimilabili e relativi limiti (DPR 142/04, Allegato 1). All'interno della fascia di pertinenza, i limiti che l'infrastruttura deve rispettare sono quelli di fascia e non quelli della zonizzazione acustica (a meno che non sia una strada di tipo E o F).

Tabella 7-2. Valori limite in base alla tipologia di strada

Tipo di strada	Ampiezza fascia di pertinenza	Periodo diurno (6-22) Ricettore residenziale	Periodo notturno (22-6) Ricettore residenziale
Ca Extraurbana secondaria (Strade a carreggiate separate e tipo IV CNR 1980)	Fascia A – 100 metri	70	60
	Fascia B – 150 metri	65	55
Cb Extraurbana secondaria (Tutte le altre strade extraurbane secondarie)	Fascia A – 100 metri	70	60
	Fascia B – 150 metri	65	55

8 Conclusioni

Le valutazioni preliminari condotte nella presente relazione in merito alla proposta di variante al PGT del comune di Vergiate, inerente all'ampliamento dell'ambito di rigenerazione AR 5 "ex Sempione Legnami – lotto B", hanno messo in evidenza i seguenti aspetti da considerare nel processo di valutazione ambientale e autorizzativo:

- data la presenza in corrispondenza dell'area individuata per l'ampliamento dell'ambito di una superficie boscata, all'iter di variante al PGT (relativa alla diversa conformazione del comparto) dovrà essere associata una procedura di variante al PIF adottato, di competenza dell'Ente Parco, in ragione della norma vigente che prevede la sola possibilità di trasformazione speciale e che dovrà essere adeguata, al fine di rendere possibile l'intervento, ammettendo per l'area di progetto la trasformazione a fini urbanistici;
- le potenziali interferenze con i vincoli paesaggistici e i beni ambientali e culturali tutelati caratterizzanti l'area comportano l'espletamento di specifiche procedure: il progetto dell'intervento dovrà essere sottoposto a procedura di autorizzazione paesaggistica, mentre con riferimento alla presenza della zona di rispetto archeologico dovrà essere data comunicazione preventiva dei lavori di scavo alla Soprintendenza Archeologica.

L'analisi condotta permette di escludere un'interferenza della proposta progettuale con i siti appartenenti alla Rete ecologica Natura 2000, ossia le Zone Speciali di Conservazione "Lago di Comabbio", "Paludi di Arsago" e "Brughiera del Vigano" presenti sul territorio comunale.

L'analisi degli effetti della proposta di variante sui diversi comparti ambientali sarà sviluppata in maniera più approfondita nel Rapporto Ambientale, anche facendo riferimento agli esiti della prima conferenza di valutazione e ai relativi contributi che perverranno da parte degli Enti territoriali e ambientali, che intervengono, ed eventualmente da parte di altri soggetti interessati.